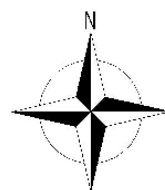
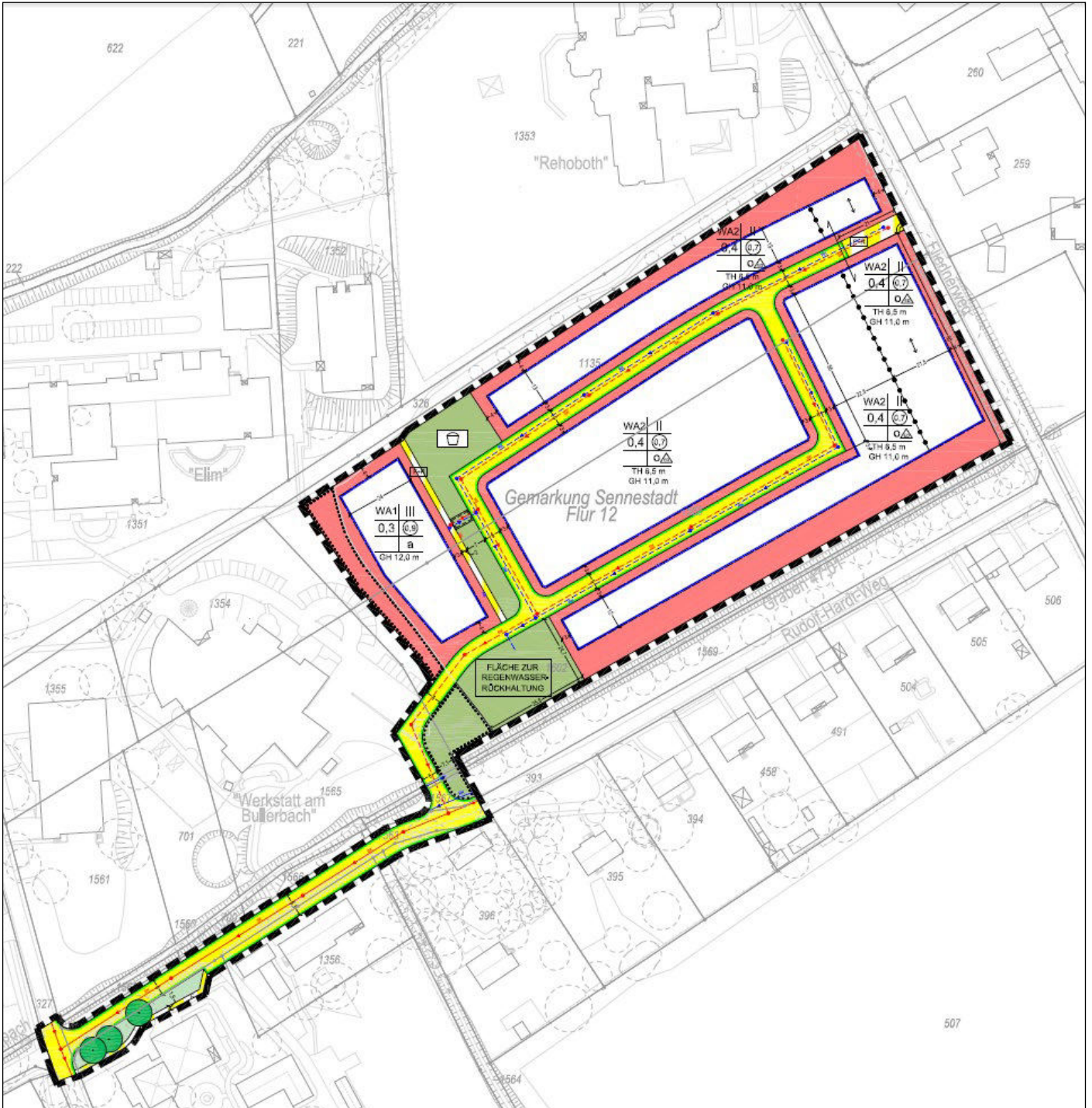


Gestaltungsplan (ohne Maßstab)

Satzung



Nutzungsplan (ohne Maßstab, farbig)
Satzung



Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist;

die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist;

das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist;

§ 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086);


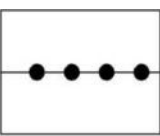
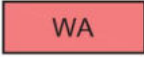
die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 1. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1346).



Anmerkung


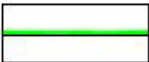





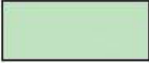

Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.


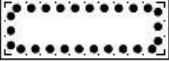

Zu widerhandlungen gegen die gemäß § 89 BauO NRW 2018 in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 86 (1) Ziffer 22 BauO NRW 2018 und können gemäß § 86 (3) BauO NRW 2018 als solche geahndet werden.

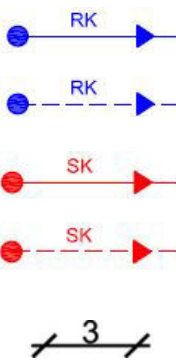
Textliche Festsetzungen


	Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärung, Hinweise
0	Abgrenzungen
 	<p>Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gem. § 9 (7) BauGB</p> <p>Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Baugebieten gem. § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO</p>
1	Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB
	<p>Allgemeines Wohngebiet (WA1 / WA2) gem. § 4 BauNVO</p> <p><u>Zulässig sind:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Wohngebäude 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke <p><u>Unzulässig sind:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe 2. die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
2	Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB
<p>z.B. 0,3</p> <p>z.B. 0,6</p>	<p>2.1 Grundflächenzahl - GRZ, Geschossflächenzahl - GFZ</p> <p>zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß, z.B. maximal 0,3</p> <p>zulässige Geschossflächenzahl als Höchstmaß, z.B. maximal 0,6</p>
<p>z. B. II</p>	<p>2.2 Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NRW</p> <p>Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. zwei Vollgeschosse</p>

<p style="text-align: center;">TH</p> <p style="text-align: center;">GH</p>	<p>2.3 Höhe baulicher Anlagen</p> <p>2.3.1 Die maximal zulässige Traufhöhe (TH) bei Gebäuden mit Satteldach (SD) beträgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 6,5 m im WA2 <p>2.3.2 Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) beträgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 12,0 m im WA1 ▪ 11,0 m im WA2 <p>2.3.3 <u>Höhen-Bezugspunkte</u> Die Höhenangaben beziehen sich auf die Oberkante der zur Erschließung bestimmten nächstgelegenen öffentlichen Straßenverkehrsfläche auf Grundlage des endausgebauten Zustands der Straße.</p> <p>2.4 Überschreitungsmöglichkeit der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 Abs. 2 BauNVO</p> <p>Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ist im allgemeinem Wohngebiet WA1 nur bis zur einer GRZ von 0,4 zulässig, im allgemeinen Wohngebiet WA2 unzulässig.</p> <p>Eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe bedingt durch die Montage von Solaranlagen ist um bis zu 2 m zulässig.</p>
<p style="text-align: center;">3</p>	<p>Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB</p>
<p style="text-align: center;">o</p> <p style="text-align: center;">o </p> <p style="text-align: center;">a</p> 	<p>3.1 Bauweise gem. § 22 BauNVO</p> <p>3.1.1 offene Bauweise</p> <p>3.1.2 offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig</p> <p>3.1.3 abweichende Bauweise für die im allgemeinen Wohngebiet WA1 festgesetzte abweichende Bauweise gilt eine maximal zulässige Gebäudelänge von 25 m. Grenzabstände sind einzuhalten.</p> <p>3.2 Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO</p> <p>Baugrenze</p>

	<p>3.3 Stellung baulicher Anlagen</p> <p>Hauptfirstrichtung Die eingetragene Firstrichtung ist für die Hauptbaukörper verbindlich.</p>
<p>4</p>	<p>Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 9 (1) Ziffern 4 und 22 BauGB</p>
	<p>4.1 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen</p> <p>Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, sind gemäß § 14 (1) BauNVO zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und den diesen nächstgelegenen Verkehrsflächen sowie in einem Abstand weniger als 3 m von der nordwestlichen und der südöstlichen Grenze des Geltungsbereichs unzulässig.</p>
<p>5</p>	<p>Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB</p>
    	<p>5.1 Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung</p> <p>5.2 Öffentliche Straßenverkehrsfläche</p> <p>5.3 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung</p> <p><u>Zweckbestimmung:</u></p> <p>Öffentlicher Fuß- und Radweg</p> <p>Privater Fußweg mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit</p>
<p>6</p>	<p>Grünflächen gem. § 9 (1) Ziffer 15 BauGB</p>
  	<p>6.1 Grünfläche (öffentlich)</p> <p>Grünfläche (privat)</p> <p>6.2 <u>Zweckbestimmung:</u> Spielplatz</p>

<div data-bbox="197 141 376 219" style="border: 1px solid black; padding: 2px; text-align: center;"> FLÄCHE ZUR REGENWASSER- RÜCKHALTUNG </div>	<p>6.3 Fläche zur Regenwasserrückhaltung: Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Fläche zur Regenwasserrückhaltung“ ist ein Regenrückhaltebecken in Erdbauweise mit einem Einstauvolumen von maximal 180 m³ zulässig. Die Fläche ist durch Graseinsaat und eine Gehölzpflanzung in mindestens 1 m Breite entlang der Planstraße zu begrünen (gem. § 9 (1) Nr. 25a BauNVO). Eine maximal 5 m breite Zufahrt ist zulässig.</p>
<p style="text-align: center;">7</p>	<p style="text-align: center;">Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9 (1) Ziffer 21 BauGB</p>
	<p>7.1 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten privater Dritter und der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Fläche. Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte können von der festgesetzten Lage abweichen, wenn der Nutzungszweck gewahrt bleibt.</p>
<p style="text-align: center;">8</p>	<p style="text-align: center;">Flächen für das Anpflanzen sowie die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziffern 25a und 25b BauGB</p>
 	<p>8.1 Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Der Baum- und Gehölzbestand auf den gekennzeichneten Flächen ist vollständig zu erhalten und bei Abgang zu ergänzen.</p> <p>8.2 Zu erhaltender Baum: Die gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.</p> <p>8.3 <u>Pflanzbindungen gem. § 9 (1) Ziffer 25b BauGB:</u> Für je angefangene 600 m² Grundstücksfläche sind zwei klein- oder mittelkronige standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm zu pflanzen, davon mindestens einer im Bereich zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Straßenverkehrsfläche; Obstbäume sind zulässig. Die Pflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Oberirdische Stellplatzanlagen mit mehr als drei Parkständen sind durch Baumpflanzungen zu rahmen und zu gliedern. Dabei ist für je angefangene vier Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 20 cm zu pflanzen. Die Pflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.</p> <p>8.4 <u>Begrünung von Flachdächern:</u> Dächer mit einer Größe von mehr als 20 m² und einer Neigung von 15° oder weniger sind auf mindestens 75% ihrer Fläche zu begrünen.</p>

	<p>8.5 <u>Vorgartenflächen</u> Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den Baugrenzen (Vorgartenflächen) sind in einer Tiefe von mindestens 3,0 m als Vegetationsfläche anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Lose Material- und Steinschüttungen sowie wasserundurchlässige Materialien und Sperrschichten sind unzulässig. Von dieser gärtnerisch zu gestaltenden Vegetationsfläche darf maximal 1/3 der Grundfläche befestigt werden. Außer für die Zufahrtsflächen ist in den Vorgartenflächen nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig.</p>
<p>9</p>	<p>Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW 2018</p>
	<p>9.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen</p> <p>Die aufgehenden Wände von Gebäuden sind zu mindestens 80% ihrer jeweiligen Fläche (ohne Gebäudeöffnungen) in heller Farbgebung auszuführen. Bei Farbanstrich sind Weißtöne zu verwenden, bei Verwendung anderer Oberflächenmaterialien (z.B. Kalksandstein) ist ein vergleichbarer Helligkeitswert zu erzielen.</p> <p>Dächer mit einer Dachneigung von mehr als 20° sind mit roten oder rotbraunen Tonziegeln oder Dachsteinen einzudecken; die Verwendung von glänzend glasierten Materialien zur Dachendeckung ist unzulässig.</p> <p>Für die Gestaltung der Außenwände sind bei Doppelhäusern und Hausgruppen nur einheitliche Materialien und Farben zulässig.</p>
<p>10</p>	<p>Sonstige Darstellungen</p>
	<p>vorhandener Regenwasserkanal</p> <p>geplanter Regenwasserkanal</p> <p>vorhandener Schmutzwasserkanal</p> <p>geplanter Schmutzwasserkanal</p> <p>Maßzahl (in m)</p>

<p style="text-align: center;">11</p>	<p style="text-align: center;">Plangrundlage</p>
	<p>Vorhandenes Gebäude und Nebenanlage</p> <p>Vorhandene Flurstücksgrenze Flurstücksnummer</p> <p>Vorhandener Baum</p> <p>Zaun</p> <p>Sonstige topografische Merkmale</p>
<p style="text-align: center;">12</p>	<p style="text-align: center;">Hinweise</p>
	<p>12.1 <u>Externe Ausgleichsmaßnahme:</u> Für den Ausgleich der durch die Wohnbebauung und die Erschließung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wird eine Ausgleichsfläche mit einer Gesamtgröße 3.617 m² festgesetzt. Der Ausgleich erfolgt auf der externen Ökokontofläche 093/010 der Stadt Bielefeld in der Gemarkung Ummeln, Flur 34, Flurstück 1894. Die Maßnahme wird durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Stadt Bielefeld und dem Grundstückseigentümer gesichert. Zur Finanzierung der Ausgleichsmaßnahme ist vor dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan ein Folgekostenvertrag gem. § 11 Abs. 1 Nr. 3 Baugesetzbuch zwischen der Stadt Bielefeld und dem Projektentwickler des Wohnungsbauvorhabens abzuschließen.</p> <p>12.2 Die <u>Gehölzschutzfrist</u> nach § 39 Abs. 5 BNatSchG ist zu beachten.</p> <p>12.3 <u>Bodendenkmäler:</u> 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 24 a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0251-591-8961, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.</p> <p>12.4 <u>Niederschlagswasser:</u> Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht in Erd- und Kellergeschosse eindringen können.</p>

	<p>12.5 <u>Überflutungsvorsorge</u> Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen hohe Grundwasserstände (< 3 Meter unter Geländeoberkante) vor. Es wird empfohlen, Keller wasserdicht (weiße Wanne) herzustellen. Kellerfenster und –schächte sind durch geeignete bauliche Maßnahmen gegen eindringendes Oberflächen- und Grundwasser zu schützen. Drainagen zur permanenten Absenkung des Grundwassers sind nicht zulässig.</p> <p>12.6 <u>Kampfmittelbeseitigung</u> Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe hat mitgeteilt, dass keine Maßnahmen erforderlich sind. Es ist jedoch möglich, dass die verwendeten Luftbilder aufgrund von Bildfehlern oder ungenügender zeitlicher Abdeckung nicht alle Kampfmittelbelastungen zeigen. Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Feuerwehrleitstelle oder die Polizei – zu benachrichtigen.</p> <p>12.7 <u>Maßnahmen zum energieeffizienten Bauen</u> Die Investorin verpflichtet sich</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. alle geplanten Einfamilien- und Doppelhausgebäude mindestens im Energiestandard KfW- Effizienzhaus 40 herzustellen, /für alle geplanten Mehrfamilienhäuser energieeinsparende Technologien zu nutzen und den Mindestenergiestandard KfW 55 sicherzustellen, 2. auf die Nutzung fossiler Energieträger zur Wärmeversorgung des Gebietes zu verzichten, 3. für alle geplanten Gebäude Photovoltaikanlagen mit einer Mindestleistung von 1 kWp pro Gebäude zu installieren. <p>Im Falle der Nutzung von Geothermischer Energie für Wärmepumpen sind die Standorte der Bohrung so rechtzeitig mit der Stadt – Umweltamt (Team 360.32) – abzustimmen, dass diese spätestens zum Zeitpunkt der Genehmigungsplanung bekannt sind.</p>
--	--