



**PLANZEICHENERKLÄRUNG GESTALTUNGSPLAN**

	geplante Wohnhäuser Satteldach
	Private Garten- und Freiflächen
	geplante Begrünung
	öffentliche Grünflächen
	private Verkehrsflächen
	Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Befahrbarer Wohnweg

**Angabe der Rechtsgrundlagen**

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 118 der Verordnung vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722);

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), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474);

§ 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294);

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 25.06.2015 (GV. NRW. S. 496).

**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, Planzeichenerklärungen, sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt**  
Festsetzungen gemäß § 9 BauGB, BauNVO und PlanzV 90

**6. Abgrenzungen gemäß § 9 (7) BauGB**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung gemäß § 9 (7) BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsmaße innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (§ 1 (4) § 16 BauNVO)

**1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB gemäß § 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 1 (6) BauNVO**

**Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO**

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind folgende Nutzungen nach § 4 (2) BauNVO allgemein zulässig:

Nr. 1 Wohngebäude,  
Nr. 2 die, der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,  
Nr. 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,  
Nr. 4 Gartenbaubetriebe  
Nr. 5 Tankstellen

1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig:

Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes  
Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,  
Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen  
Nr. 4 Gartenbaubetriebe  
Nr. 5 Tankstellen

**2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-20 BauNVO**

**2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**  
gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO  
zulässige Grundflächenzahl, hier 0,4

**2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)**  
gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO  
zulässige Geschossflächenzahl, hier 0,8

**2.3 Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauNVO**  
gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO  
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, hier II

**2.4 Höhe baulicher Anlagen**  
gemäß §§ 16 und 18 BauNVO

**2.4.1 Maximale Traufhöhe**  
Die maximale Traufhöhe (TH) darf das zulässige Maß von z.B. 6,30 m nicht überschreiten.

**2.4.2 Maximale Firsthöhe**  
Die maximale Firsthöhe (FH) darf das zulässige Maß von z.B. 11,00 m nicht überschreiten.

Bei der Berechnung der Höhe baulicher Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend:  
**oberer Bezugspunkt Traufhöhe:**

- Schnittlinie zwischen den aufgehenden Wandaußenflächen und der Oberkante der Dachhaut oberer Bezugspunkt Firsthöhe:
- oberer Schnittpunkt der Dachflächen bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern (Firsthöhe, Firstpunkt)

eingetragener Höhenbezugspunkt

**unterer Bezugspunkt:**  
Der untere Bezugspunkt ist der im Nutzungsplan eingetragene NHN-Höhenbezugspunkt in der überbaubaren Fläche des jeweiligen Baugrundstückes.

**3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO**

**offene Bauweise,**

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
E nur Einzelhäuser zulässig

**3.3 Baugrenze**  
gemäß § 23 (3) BauNVO

**4. Größe der Baugrundstücke gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB**  
Die Grundstücksgröße für Einzelhäuser wird auf mindestens 500 m², die Grundstücksgröße der Doppelhäuser wird auf je mindestens 250 m² festgesetzt.

**5. Flächen für erforderliche Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB**

Einschränkungen für Stellplätze, Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen gemäß § 23 (5) BauNVO

Auf den Baugrundstücken sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und Carports innerhalb der Vorgartenflächen unzulässig. Stellplätze können hier ausnahmsweise zugelassen werden. Nebenabstände sind außerhalb der überbaubaren Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinien und den nächstgelegenen straßengewandten Baugrenzen unzulässig.

*Definition Vorgarten: Die Grundstücksstreifen zwischen der Verkehrsfläche der erschließenden Straße und zugewandter Gebäudefront. Zur Gestaltung von Vorgärten siehe ergänzend Punkt 10.4.*

**VERFAHRENSVERMERK**

Stand der Kartengrundlage: \_\_\_\_\_

Die Kartengrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeicherverordnung vom 18.12.1990 in der z. Z. gültigen Fassung.

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Bielefeld,  
Stadt Bielefeld  
Der Oberbürgermeister  
Amt für Geoinformation und Kataster  
i.A.

Dieser Bebauungsplanänderung ist am \_\_\_\_\_

vom Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld als Entwurf beschlossen worden.

Bielefeld,  
Vorsitzender \_\_\_\_\_

Schriftführer/in \_\_\_\_\_

Dieser Entwurf hat mit der Begründung und den umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausliegen.

Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind am \_\_\_\_\_ öffentlich bekannt gemacht.

Bielefeld,  
Stadt Bielefeld - Der Oberbürgermeister - Bauamt  
i.A.

**6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**  
gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO

Je Einzelhaus oder je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohnung (Wo) zulässig

**7. Verkehrsflächen**  
gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB

**7.1 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung**

Private Verkehrsfläche

Zweckbestimmung: Befahrbarer Wohnweg

**7.2 Straßenbegrenzungslinie**

**8. Grünflächen**  
gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünfläche: Zweckbestimmung naturnah

**9. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**  
gemäß § 9 (1) 21 BauGB

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger.

Die Ver- und Entsorgungsträger sind berechtigt die Grundstücke zu betreten, zu befahren und Leitungen zu verlegen und zu warten. Die Eigentümer der privaten Grundstücks- / Verkehrsflächen dürfen in einem Abstand bis zu 2,50 m beiderseits der Rohtrasse keine Maßnahmen durchführen, die den Bestand und Betrieb der Leitungen gefährden. Insbesondere dürfen diese Duldungsstreifen weder überbaut, noch mit bewurzenden Bäumen oder Büschen bepflanzt oder Bodenaufschüttungen (z. B. Lärmschutzwall) vorgenommen werden. Die Anfahrbarkeit der Kanalschächte und der Einleitungsstelle ist jederzeit zu gewährleisten. Zu diesem Zweck ist der Straßenaufbau nach der Richtlinie zur Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen (RSIO 01) auszuführen, so dass schwere LKW (Spülfahrzeuge, etc.) den Privatweg schadlos befahren können.

**10. Örtliche Bauvorschriften**  
Festsetzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 (4) BauO NRW

**10.1 Dachaufbauten und Dachabschnitte**  
Dachaufbauten und -abschnitte sind nur bei geneigten Dächern ab 35° zulässig. Sie sind in einer Geschossenebene zulässig im Spitzbereich (= 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten und Dachabschnitte unzulässig. Über der Traufe angeordnete Bauteile wie Dachgauben, Zwerchgiebel und Dachabschnitte dürfen in ihrer Gesamtlänge 50% der jeweiligen Traufbreite nicht überschreiten. Vom Ortsgang sowie zwischen Dachaufbauten und Dachabschnitten ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten.

**10.2 Wände**  
**Drempelhöhe**  
Die zulässige Drempelhöhe beträgt max. 1,0 m. Es gilt das an der Außenfassade gemessene Maß von der Oberkante der Rohdecke unterhalb des Dachraumes bis zur Oberkante der Dachhaut.

**10.3 Gestalterische Einheit von Doppelhäusern**  
Dacheindeckungen, Dachneigungen, Dachaufbauten, Dachüberstände und Gebäudehöhen (Sockel-, Trauf- und Firsthöhen) von aneinandergrenzenden Doppelhäusern sind aufeinander abzustimmen. Dies gilt auch für die Farbgebung und Materialwahl der Außenwände.

**10.4 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen**  
**Vorgartenflächen**  
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Baugrenzen und den Straßenbegrenzungslinien sind, ausgenommen von den Zufahrten, in einer Breite von mindestens 3,0 m als Vegetationsfläche anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Von dieser gärtnerisch zu gestaltenden Vegetationsfläche darf maximal 1/3 der Grundfläche durch Steine (Kiesel, Pflastersteine etc.) bedeckt sein. Es ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig.

Zufahrten dürfen je Baugrundstück eine Breite von insgesamt 4,0 m nicht überschreiten.

**Einfridungen**  
Einfridung der Verkehrsflächen und an den seitlichen Grundstücksbegrenzen innerhalb des Vorgartenbereichs sind Einfridungen bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig.

**10.5 Dachaufbauten und Dachabschnitte**  
Dachaufbauten und -abschnitte sind nur bei geneigten Dächern ab 35° zulässig. Sie sind in einer Geschossenebene zulässig im Spitzbereich (= 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten und Dachabschnitte unzulässig. Über der Traufe angeordnete Bauteile wie Dachgauben, Zwerchgiebel und Dachabschnitte dürfen in ihrer Gesamtlänge 50% der jeweiligen Traufbreite nicht überschreiten. Vom Ortsgang sowie zwischen Dachaufbauten und Dachabschnitten ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten.

**10.6 Wände**  
**Drempelhöhe**  
Die zulässige Drempelhöhe beträgt max. 1,0 m. Es gilt das an der Außenfassade gemessene Maß von der Oberkante der Rohdecke unterhalb des Dachraumes bis zur Oberkante der Dachhaut.

**10.7 Gestalterische Einheit von Doppelhäusern**  
Dacheindeckungen, Dachneigungen, Dachaufbauten, Dachüberstände und Gebäudehöhen (Sockel-, Trauf- und Firsthöhen) von aneinandergrenzenden Doppelhäusern sind aufeinander abzustimmen. Dies gilt auch für die Farbgebung und Materialwahl der Außenwände.

**10.8 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen**  
**Vorgartenflächen**  
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Baugrenzen und den Straßenbegrenzungslinien sind, ausgenommen von den Zufahrten, in einer Breite von mindestens 3,0 m als Vegetationsfläche anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Von dieser gärtnerisch zu gestaltenden Vegetationsfläche darf maximal 1/3 der Grundfläche durch Steine (Kiesel, Pflastersteine etc.) bedeckt sein. Es ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig.

Zufahrten dürfen je Baugrundstück eine Breite von insgesamt 4,0 m nicht überschreiten.

**Einfridungen**  
Einfridung der Verkehrsflächen und an den seitlichen Grundstücksbegrenzen innerhalb des Vorgartenbereichs sind Einfridungen bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig.

**Sonstige Hinweise**

**1. Kulturschichtliche Bodenfunde**  
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 Stadthof 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0521/5200250, Fax. 0521/5200239, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

**2. Kampfmittel**  
Auch ohne konkrete Hinweise auf Kampfmittelgefährdung ist ein Absuchen auf Kampfmittelbelastungen der zu bebauenden Flächen und Baugruben erforderlich. Tiefbaumaßnahmen im gesamten Plangebiet sind daher einzeln und rechtzeitig zur Überprüfung anzuzeigen.

**3. Natur-, Boden- und Baudenkmäler in der Stadt Bielefeld:**  
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 Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalfunde anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

**4. Artenschutz**  
Zur Vermeidung der Verbotstatbestände ist eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) erforderlich. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen sind dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums muss durch eine ökologische Baubegleitung eines Gutachters / Fachbüros sichergestellt werden, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens nur durchgeführt wird, wenn die betroffenen Bereiche frei von einer Quartierung sind.

Um Betroffenheiten gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG auszuschließen, sollen bei Umbauarbeiten an Bestandsgebäuden außerhalb der Überwinterungsphase (November bis Mitte März) die potenziellen Quartiere auf Besatz durch Fledermäuse durch einen Fachgutachter kontrolliert werden. Wird ein Vorkommen von Fledermäusen festgestellt, so ist ein Gutachter einzuschalten, der die notwendigen Maßnahmen ergreift, um eine Betroffenheit gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG auszuschließen.

Im Rahmen eines Abbruchartrages sind die artenschutzrechtlichen Belange gesondert zu überprüfen.

**5. Überflutungssicherung**  
Neu zu bebauende Grundstücke sollen durch geeignete Maßnahmen überflutungssicher ausgestaltet werden. Als Bezugshöhe für die erforderlichen Maßnahmen gilt die Oberfläche der Straßen und Wohnwege. Erdgeschosßböden sollen mindestens in einer Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe angeordnet werden. Tiefgaragen, Keller, Souterrainwohnungen und sonstige Räume unterhalb der Bezugshöhe sollen überflutungssicher sein. Bodenstühle unterhalb des Straßenniveaus sind gegen Rückstau zu sichern.

**Bestehende Rechtsverhältnisse**  
Mit dem Inkrafttreten der Neuaufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/3/43.00 „Hagenkamp“ werden im Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/3/43.00 „Hagenkamp“ alle bisherigen Festsetzungen der Ursprungsplanung ersetzt.

**Sonstige Darstellungen zum Planinhalt**

WA-1   1 Wo 0,4   0,8 o II   E GD 35° - 45° TH max. 4,50 m FH max. 10,50 m	Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Wohneinheiten
	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
	Bauweise	Hausstyp
	Dachform	Dachneigung
		Gebäudehöhe

vorhandenes, eingemessenes Gebäude mit Hausnummer

vorhandene Flurstücksgrenze und Flurstücknummer

vorhandene Flurgrenze

Bemaßung

vorhandener Schmutzwasserkanal

vorhandener Regenwasserkanal

geplanter Schmutzwasserkanal

geplanter Regenwasserkanal

geplante Druckrohrleitung

eingemessene Bestandshöhe NHN

Büschung

**BEBAUUNGSPLAN NR. III / 3 / 43.00 "HAGENKAMP" 1.ÄNDERUNG**

**NUTZUNGS- UND GESTALTUNGSPLAN M 1:500**

**VERFAHRENSSTAND: DATUM:**  
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS 03.12.2013  
FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS BETEILIGUNG 21.01 - 03.03.2014  
ERNEUTFRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS BETEILIGUNG 09.10 - 09.11.2015  
ENTWURFSBESCHLUSS  
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG  
SATZUNGSBESCHLUSS  
RECHTSVERBINDLICHKEIT

**PLANVERFASSER:**  
STADT BIELEFELD  
BAUAMT, 600.51  
ENDERWEIT + PARTNER GMBH

**BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES:**

- NUTZUNGSPLAN  
- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN,  
- PLANZEICHENERKLÄRUNGEN,  
- SONSTIGE DARSTELLUNGEN ZUM PLANINHALT  
- ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN

**DEM BEBAUUNGSPLAN BEIGEFÜGT SIND:**  
BESTANDSPLAN  
BEGRÜNDUNG  
GESTALTUNGSPLAN

**STAND DES VERFAHRENS:**  
ENTWURF

**PLANGEBIET:** östlich der Straße "Am Wellbach" und nördlich und westlich des "Hagenkamps" gelegen

**GEMARKUNG/ FLUR:** Bielefeld / Flur 56  
**KARTENGRUNDLAGE:** 09.03.2015

**MAßSTAB:** 1:500

