

Anlage:

<b>B</b>	<p>Teil B</p> <p><b>1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/3/43.00 „Hagenkamp“</b> (Stand September 2016)</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- B-Plan-Satzung, Nutzungsplan</li><li>- Angabe der Rechtsgrundlagen</li><li>- Textliche Festsetzungen, Planzeichenerklärungen, Hinweise und sonstige Darstellungen zum Planinhalt</li></ul>
----------	---

# Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Heepen

## 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III / 3 / 43.00 „Hagenkamp“

### Teil B

Bebauungsplan - Nutzungsplan -Satzung-  
Angabe der Rechtsgrundlagen, Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärung u. Hinweise

(Stand September 2016)



**Bauamt 600.51**

in Zusammenarbeit mit:

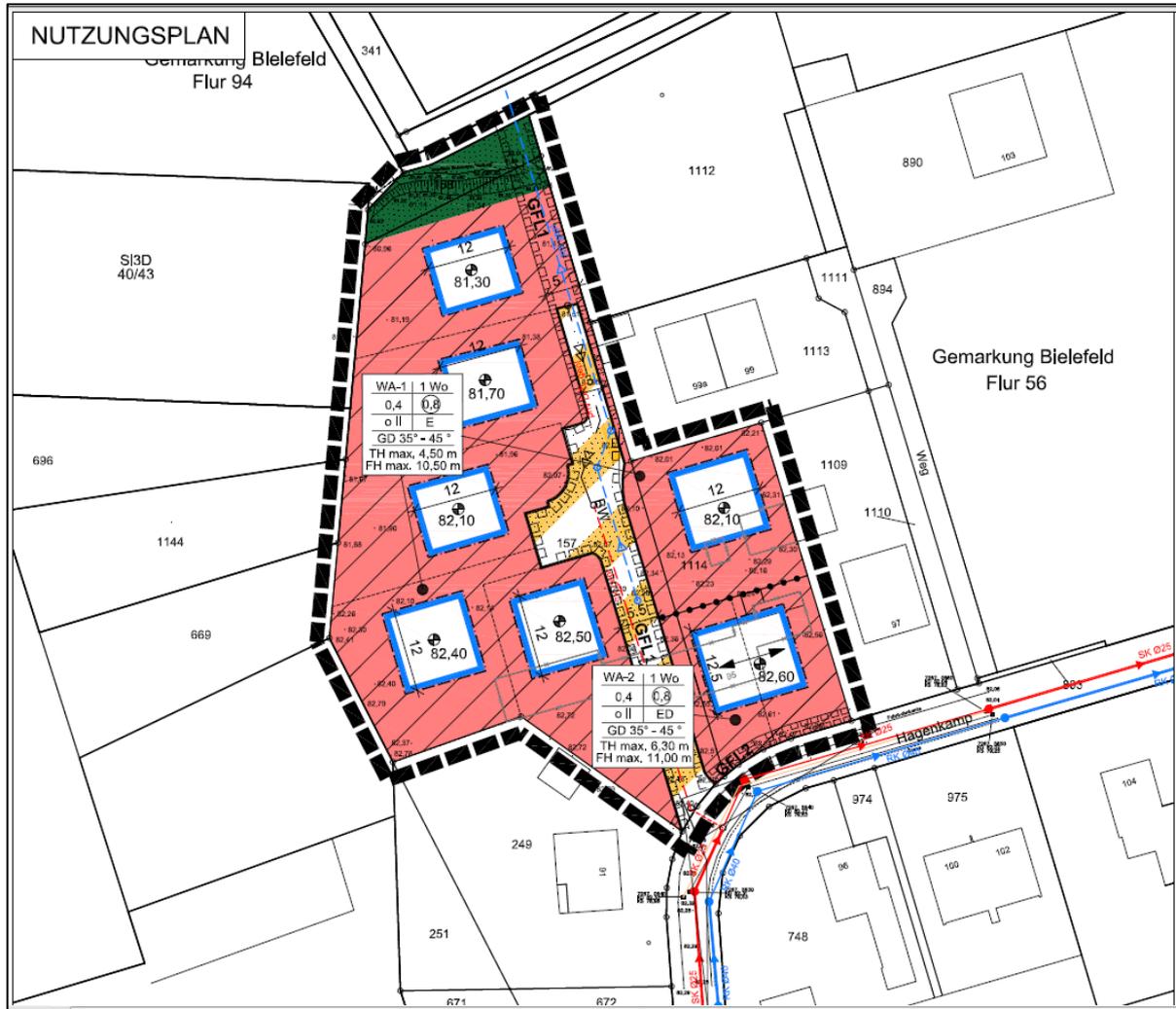
**Enderweit+Partner GmbH** 

Mühlenstraße 31 \* 33607 Bielefeld

Fon: 0521.966620 \* Fax: 0521.9666222

E-Mail: [stadtplanung@enderweit.de](mailto:stadtplanung@enderweit.de)

**1. Änderung des Bebauungsplanes**  
**Nr. III / 3 / 43.00 „Hagenkamp“ – Nutzungsplan**  
**Abb. 1: Nutzungsplan – Stand Satzung**



## Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes 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

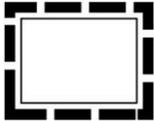
Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

## Textliche Festsetzungen und Planzeichenerklärungen und Hinweise

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB, BauNVO und PlanzV 90

### 0. **Abgrenzungen** gemäß § 9 (7) BauGB



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



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsmaße innerhalb des allgemeinen Wohngebiets  
(§1 (4) § 16 (5) 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.

#### 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

**0,4** zulässige Grundflächenzahl, hier 0,4

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO

**0,8** zulässige Geschossflächenzahl, hier 0,8

2.3 Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NW

gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO

**II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, hier II

2.4 Höhe baulicher Anlagen

gemäß §§ 16 und 18 BauNVO

**TH max.**  
**z. B. 6,30 m**

2.4.1 Maximale Traufhöhe

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

**FH max.**  
**z. B. 11,00 m**

2.4.2 Maximale Firsthöhe

Die maximale Firsthöhe (TH) 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:

- oberster Schnittpunkt der Dachflächen bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern (Firsthöhe, Firstpunkt)

➔ 81,30

eingetragener Höhenbezugspunkt

unterer Bezugspunkt:

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

### 2.4.3 Dachform und Dachneigung

**GD 35° - 45°**

Geneigte Dächer (GD) mit einer Neigung ab 35° bis max. 45° zulässig

### **3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO

o 3.1 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 m<sup>2</sup>, die Grundstücksgröße der Doppelhäuser wird auf je mindestens 250 m<sup>2</sup> 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. Nebengebäude sind außerhalb der überbaubaren Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinien und den nächstgelegenen straßenzugewandten Baugrenzen unzulässig.

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

**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**

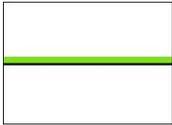
7.1 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung



**BW**

Private Verkehrsfläche

Zweckbestimmung: Befahrbarer Wohnweg



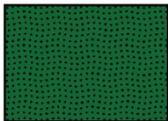
7.2 Straßenbegrenzungslinie



7.3 Sichtfelder als freizuhaltende Fläche

gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB i.V.m. § 23 (5) BauNVO.

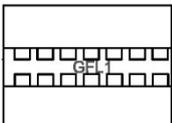
Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen jeder Art in einer Höhe zwischen 0,8 und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.



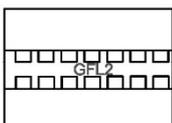
**8. Grünflächen  
gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB**

Öffentliche Grünfläche: Zweckbestimmung naturnah

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



Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie der Stadt Bielefeld und beauftragter Dritter. Zudem gilt das Geh- und Fahrrecht für den Fuß- und Radverkehr der Allgemeinheit



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

Die Ver- und Entsorgungsträger, die Stadt Bielefeld sowie beauftragte Personen die für die Stadt Bielefeld handeln, sind berechtigt die Grundstücke zu betreten, zu befahren und Leitungen zu verlegen und zu warten. Die Allgemeinheit ist berechtigt die Grundstücke per Fuß- und Radverkehr zu betreten oder zu befahren. Die Eigentümer der privaten Grundstücks- / Verkehrsflächen dürfen in einem Abstand bis zu 2,50 m beiderseits der Rohrachse keine Maßnahmen durchführen, die den Bestand und Betrieb der Leitungen gefährden. Insbesondere dürfen diese Duldungstreifen weder überbaut, noch mit tiefwurzelnden 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 (RStO 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 Dacheinschnitte

Dachaufbauten und -einschnitte sind nur in einer Geschossebene zulässig, im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte unzulässig. Über der Traufe angeordnete Bauteile wie Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte dürfen in ihrer Gesamtlänge 50% der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Vom Ortgang sowie zwischen Dachaufbauten und Dacheinschnitten ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten.



#### Firstrichtung

Hauptfirstrichtung des Baukörpers im WA2.

#### Nebendächer

Der First von Nebendächern muss mindestens 0,5 m unterhalb der Oberkante des Hauptfirsts liegen.

#### Dacheindeckung

Als Dacheindeckungen für geneigte Dächer sind nur Betondachsteine und Tonziegel in roten bis rotbraunen Farben und in Anthrazit bis schwarz zulässig. Dacheingrünungen und Solaranlagen sind zulässig.

Für untergeordnete Bauteile, Nebenanlagen und Garagen sind auch andere Materialien und Farben zulässig.

## 10.2 Wände

### Sockel

Sockel sind zulässig bis zu einer Höhe von max. 0,5 m. Zum unteren Bezugspunkt siehe Punkt 2.4. Als oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der Rohdecke des Erdgeschossfußbodens heranzuziehen.

### 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 Tiefe 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.

#### Einfriedungen

Entlang der Verkehrsflächen und an den seitlichen Grundstücksgrenzen innerhalb des Vorgartenbereichs sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig.

### **Sonstige Hinweise**

#### 1. Kulturgeschichtliche Bodenfunde

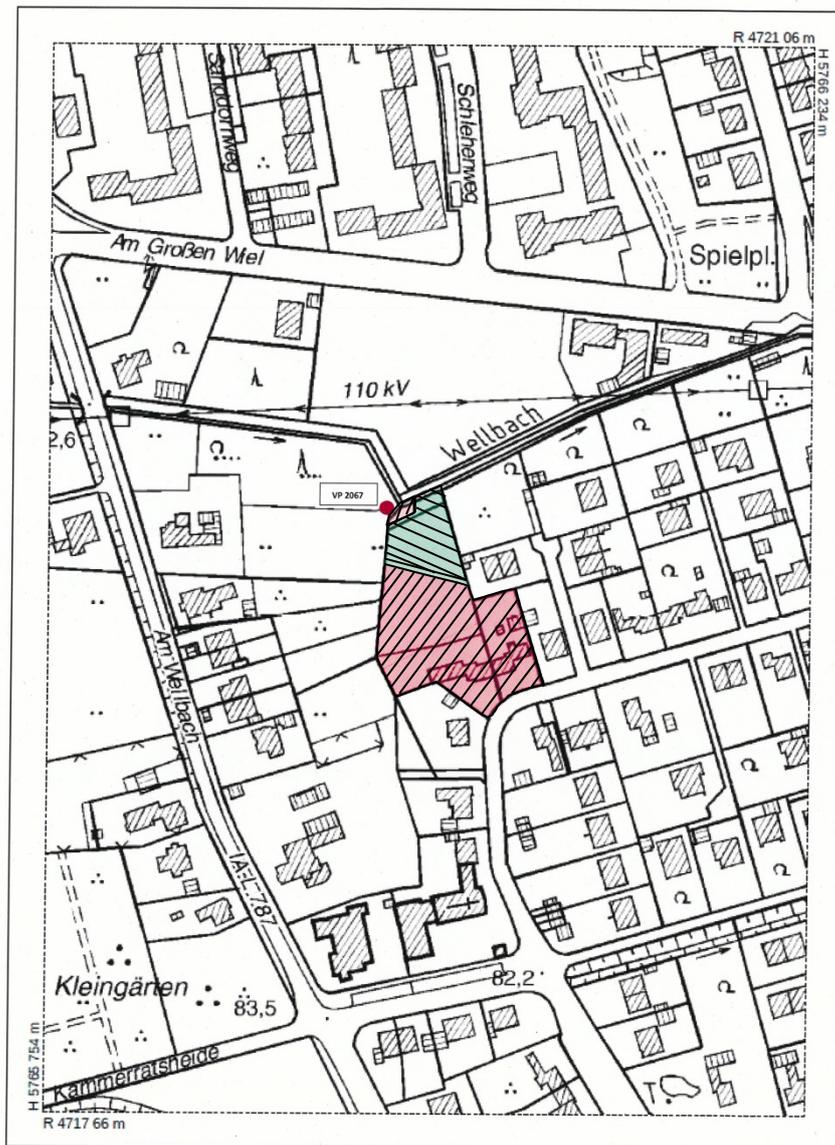
Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0521/5200250, Fax. 0521/5200239, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werkzeuge 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.

Online-Kartendienst der Stadt Bielefeld



Datum: 08.08.2016 / Maßstab ca. 1 : 2000 (der exakte Maßstab ist abhängig von Ihren Einstellungen)

© Amt für Geoinformation und Kataster

Legende:



keine Verdachtsfläche



Verdachtsfläche

### 3. Natur-, Boden- und Baudenkmäler in der Stadt Bielefeld:

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunklen Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

### 4. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

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 von Vegetationsflächen 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 Quartiernutzung sind.

### 5. Abriss von Gebäuden außerhalb der Fortpflanzungszeit im Zeitraum vom September bis April

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

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

### 6. 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.

Erdgeschoßfußböden sollen mindestens in einer Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe angeordnet werden. Tiefgaragen, Keller, Souterrainwohnungen und sonstige Räume unterhalb der Bezugshöhe sollen überflutungssicher sein. Bodenabläufe unterhalb des Straßenniveaus sind gegen Rückstau zu sichern.

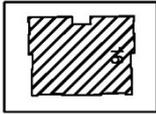
### 7. Bodenbeschaffenheit

Der gewässernahe Bereich wird laut Bodenkarte als feucht eingestuft. Hier sollten die Häuser in einer wasserdichten Wanne gebaut werden.

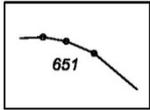
### Bestehende Rechtsverhältnisse

Mit dem Inkrafttreten der Neuaufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes 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.

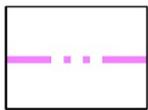
### Sonstige Darstellungen zum Planinhalt



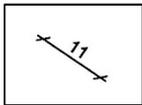
vorhandenes, eingemessenes Gebäude mit Hausnummer



vorhandene Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer



vorhandene Flurgrenze



Bemaßung



vorhandener Schmutzwasserkanal



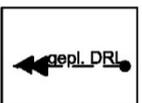
vorhandener Regenwasserkanal



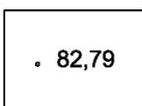
geplanter Schmutzwasserkanal



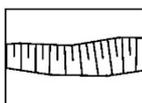
geplanter Regenwasserkanal



geplante Druckrohrleitung



eingemessene Bestandshöhe NHN



Böschung

