

Anlage

**B**

**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/T 9 „Wohnen südwestlich der Kreuzung  
Im Bergsiek / Mondsteinweg“**

- Bestandsplan
- Bebauungsplan-Entwurf – Nutzungsplan, Gestaltungsplan
- Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen, Planzeichenerklärungen und Hinweise

Planungsstand: März 2017

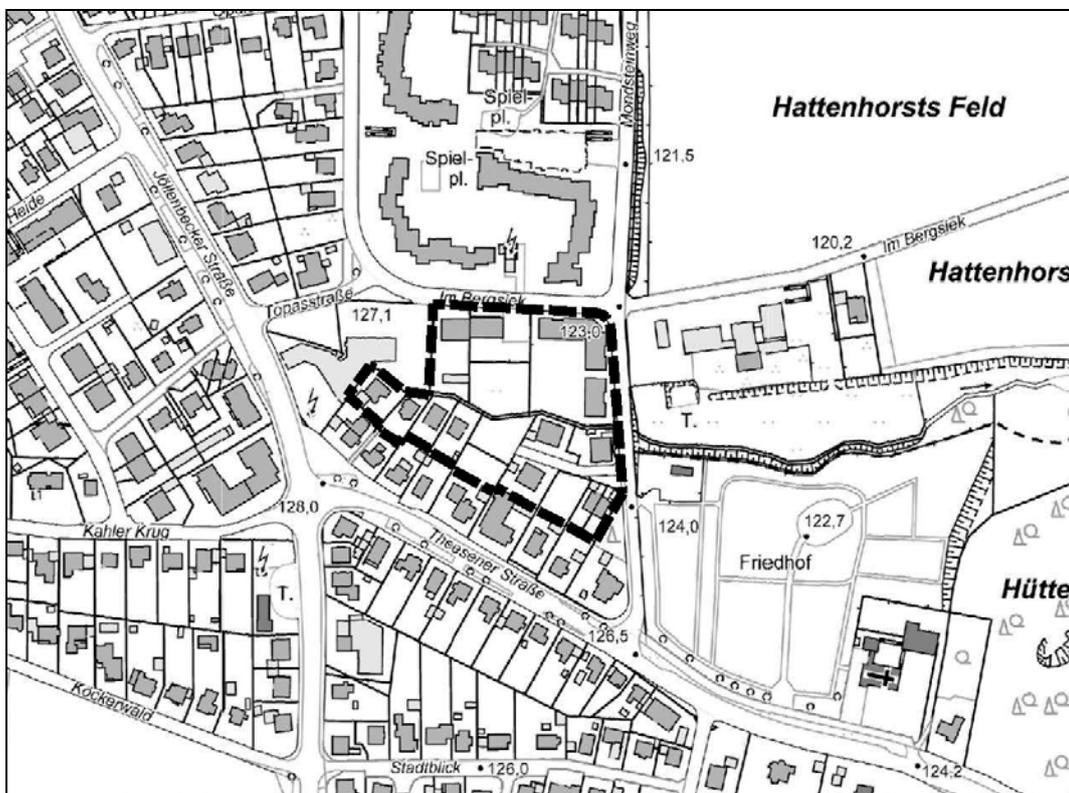
# Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Jöllenbeck

Neuaufstellung des

## Bebauungsplanes Nr. II/T 9 „Wohnen südwestlich der Kreuzung Im Bergsiek / Mondsteinweg“

- Bestandsplan
- Nutzungsplan, Gestaltungsplan – Entwurfsfassung
- Angabe der Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen, Planzeichenerklärungen und Hinweise – Entwurfsfassung



Bauamt 600.42

Hempel + Tacke GmbH, Bielefeld

Stand: Entwurf, März 2017

# 1. Bestandsplan



## 2. Bebauungsplan-Entwurf – Nutzungsplan



### 3. Bebauungsplan-Entwurf – Gestaltungsplan



#### 4. **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 19 des Gesetzes vom 13.10.2016 (BGBl. I S. 2258);

§ 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 Artikel 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 966).

#### 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.

Stand: Februar 2017

## Textliche Festsetzungen, Planzeichenerklärungen und Hinweise

Festsetzungen gem. § 9 BauGB, BauNVO und PlanZV

### 0. Abgrenzungen

gemäß § 9 (7) BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

gemäß § 9 (7) BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau-  
gebieten

gemäß § 16 (5) BauNVO

### 1. Art der baulichen Nutzung

gemäß § 9 (1) 1 BauGB



**Reines Wohngebiet -WR -**

gemäß § 3 BauNVO i.V.m. § 1 (4) - (9) BauNVO

Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind

gemäß § 1 (6) BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfes für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

### gemäß § 9 (1) 1 BauGB

#### 2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO

0,4

zulässige Grundflächenzahl, z.B. 0,4

#### 2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO

1,2

zulässige Geschossflächenzahl , z.B. 1,2

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

gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO

III

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. III

#### 2.4 Höhe baulicher Anlagen

gemäß § 16 und 18 BauNVO

FHmax.  
12,25 m

Firsthöhe (Oberkante der Dachhaut bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern)

Die Firsthöhe (FH) darf an keinem Punkt das zulässige Maß (z.B. 12,25 m) überschreiten.

Ausnahmsweise zulässig ist eine Überschreitung der maximalen Firsthöhe durch technische Dachaufbauten oder Schornsteine um maximal 2,0 m.

THmax  
8,25 m

Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Oberkante der Dachhaut bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern)

Die Traufhöhe (TH) darf an keinem Punkt das zulässige Maß (z.B. 8,25 m) überschreiten.

GHmax  
9,75 m

Gebäudehöhe (Oberer Abschluss der Außenwände bei baulichen Anlagen mit Flachdächern)

Die Gebäudehöhe (GH) darf an keinem Punkt das zulässige Maß (z.B. 9,75 m) überschreiten.

Ausnahmsweise zulässig ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe durch technische Dachaufbauten, Fahrstuhlüberfahrt oder Schornsteine um maximal 2,0 m.

Bei der Berechnung der First-/Gebäudehöhe sind folgende Bezugspunkte maßgebend:

Obere Bezugspunkte

- der Firstpunkt ist der Schnittpunkt der Außenfläche der Dachhaut bei geneigten Dächern,
- oberer Abschluss der Außenwände (Oberkante Attika, des Gesimses o.ä.) bei baulichen Anlagen mit Flachdächern.

Unterer Bezugspunkt

Oberkante EFH (Erdgeschoss-Rohfußboden).

### 3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

gemäß § 9 (1) 2 BauGB

O

offene Bauweise

— • —

Baugrenze

gemäß § 23 (3) BauNVO

Die festgesetzten Baugrenzen im WR1, WR2 und WR3 können für untergeordnete Bauteile, wie z.B. Balkone, Erker, überdachte Eingangsbereiche und / oder Terrassen um jeweils maximal 1,00 m überschritten werden. Die Überschreitung ist auf maximal 1/3 der Länge der jeweiligen Gebäudeseite zulässig.

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Unterbauung (Tiefgarage) ist zulässig. Die Unterbauung (Tiefgarage) muss vollständig unter der Geländeoberfläche liegen.

#### **4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

**gemäß § 9 (1) 4 und 22 BauGB**

Innerhalb der Reinen Wohngebiete sind Stellplätze / Carports / Garagen in den überbaubaren und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Innerhalb der Vorgartenfläche sind jedoch Carports und Garagen nicht zulässig.

Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO i.V. mit § 65 BauO NRW sind in den überbaubaren Flächen und in der Abstandsfläche zu den benachbarten Grundstücken zulässig.

#### **5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

**gemäß § 9 (1) 6 BauGB**

2 WE

Innerhalb des Reinen Wohngebietes WR3 sind je Wohngebäude (Einzelhaus) maximal zwei Wohneinheiten (WE) zulässig. Je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit (WE) zulässig.

#### **6. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung**

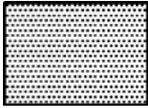
**gemäß § 9 (1) 10 BauGB**



Die entsprechend umgrenzten Flächen innerhalb der Reinen Wohngebiete sind zum Schutz des verrohrten Gewässers von jeglicher Bebauung freizuhalten.

## 7. Verkehrsflächen

gemäß § 9 (1) 11 BauGB



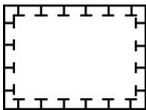
Straßenverkehrsfläche (öffentlich)



Straßenbegrenzungslinie

## 8. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

gemäß § 9 (1) 20 BauGB



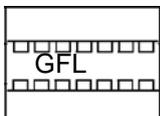
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Maßnahme: Offenlegung des Gewässers und naturnahe Anlage eines Uferstreifens.

*Hinweis:* Festsetzung über Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind siehe Ziffer 6

## 9. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche

gemäß § 9 (1) 21 BauGB



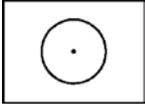
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger des Flurstückes 1491, Flur 2 der Gemarkung Theesen sowie der Versorgungsträger.

### 9.1 Erschließung der Hinterliegergrundstücke:

Die Erschließung der Hinterliegergrundstücke (Flurstücke 113, 252, 796, 1258, 1578, 1579 sowie 1663, Flur 2 der Gemarkung Theesen) ist über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger sowie der Versorgungsträger über die jeweiligen Vordergrundstücke hin zur Theesener Straße zu sichern.

## 10. Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB



zu erhaltender Baum

## 11. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (örtliche Bauvorschriften)

gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 (4) BauO NRW

### 11.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen – Dächer-

Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung:

Im Reinen Wohngebiet WR1 sind ausschließlich Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis einschließlich 5° zulässig.

In den Reinen Wohngebieten WR2 und WR3 sind ausschließlich Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 23° bis einschließlich 48° zulässig.

Für die Dachflächen sind Dacheindeckungen mit matter Oberfläche und Dacheingrünung zulässig. Glänzend glasierte Dacheindeckungen sind unzulässig.

Solaranlagen sind bei gleicher Dachneigung auf den gesamten geeigneten Dachflächen zulässig.

Dächer von Doppelhäusern sind hinsichtlich Neigung, angenäherten Trauf- und Firsthöhen sowie Farb- und Materialwahl einheitlich zu gestalten.

Gemeinschaftsgaragen sind hinsichtlich der Dachneigung sowie der Dacheindeckung (Material und Farbe) einheitlich zu gestalten.

Dachaufbauten und -einschnitte:

In den Reinen Wohngebieten WR2 und WR3 dürfen Dachaufbauten und -einschnitte in ihrer Gesamtlänge 50% der Trauflänge der zugehörigen Dachflächen nicht überschreiten. Einzelanlagen werden zusammengerechnet. Sie sind aus der Fassadengliederung der darunter befindlichen Geschosse abzuleiten. Dächer von Doppelhäusern sind hinsichtlich ihrer Dachaufbauten- und -einschnitte einheitlich zu gestalten.

Vom Ortgang sowie zwischen zwei Gauben ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten. Vom First ist ein Abstand von mindestens 0,75 m einzuhalten.

### 11.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen –Wände-

#### Gebäudetiefe:

In den Reinen Wohngebieten WR2 und WR3 darf die Tiefe des Hauptbaukörpers max. 14,00 m – rechtwinklig zur Hauptfirstrichtung - betragen.

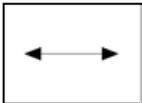
#### Sockelhöhe:

Die Sockelhöhe darf an der straßenseitigen Außenwandfläche max. 1,25 m betragen. Es gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zur Oberkante des Erdgeschoßfußbodens.

Bei Höhenunterschieden entlang der straßenseitigen Außenwandflächen ist die im Mittel gemessene Höhe anzunehmen.

#### Drempelhöhe:

Die Drempelhöhe darf bei geneigten Dächern maximal 1,20 m betragen. Es gilt das Maß von der Oberkante Rohdecke unterhalb des Dachraumes bis zur Oberkante Dachhaut, gemessen an der traufseitigen Wandaußenseite.



### 11.3 Stellung baulicher Anlagen

Gebäudelängsachse, gleichzeitig Hauptfirstrichtung für Gebäude mit geneigtem Dach

### 11.4 Außenwandflächen:

Material: zulässig ist Putz, Sichtmauerwerk, Klinker, Fassadenplatten sowie Holzverkleidung.

### 11.5 Standplätze für bewegliche Abfallbehälter

Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind mit standortgerechten Laubgehölzen einzugrünen, eine Kombination mit Holz- oder sonstigen Rankgerüsten ist dabei zulässig.

### 11.6 Einfriedungen

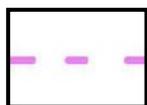
Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und an den seitlichen Grundstücksgrenzen sind innerhalb des Vorgartenbereiches (nicht überbaubare Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze) Einfriedungen als Zäune (bis zu einer Höhe von 1,0 m über Straßen- bzw. Geländeniveau) oder Anpflanzungen zulässig.

### 11.7 Werbeanlagen

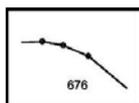
Hinweisschilder bis zu einer Größe von 0,3 m<sup>2</sup> sind nur an der Stätte der Leistung flach auf der Hauswand bis zur Oberkante der Erdgeschossfenster zulässig.

Entsprechende Schilder sind als Ausnahme auch an Einfriedungen und in Vorgärten zulässig, wenn die Anbringung an der Hauswand den Zweck des Hinweisschildes nicht erfüllt.

## 12. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt



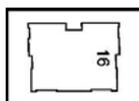
vorhandene Flurgrenze



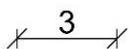
vorhandene Flurstücksgrenze

1346

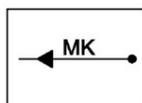
Flurstücksnummer, z.B. 1346



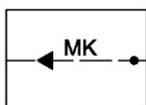
vorhandene Gebäude



Bemaßung mit Angabe in Metern, z.B. 3 m



vorhandener Mischwasserkanal



geplanter Mischwasserkanal



verrohrtes Gewässer mit Gewässerbezeichnung

### Kampfmittel:

Von der Bezirksregierung Arnsberg wird im gesamten Stadtgebiet von Bielefeld eine Kampfmittelüberprüfung (Untersuchung von Grundstücken auf Kampfmittel aus dem Zweiten Weltkrieg, insbesondere auf Bomben-Blindgänger und Munitionsreste) vor der Tätigkeit von Bodeneingriffen fachlich empfohlen.

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Feuerwehrleitstelle - Tel. 0521/512301 - oder die Polizei - Tel. 0521/5450 - zu benachrichtigen.

### 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 Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0251-591-8961, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten.

### Artenschutz

Folgende Maßnahmen sind bei Bauvorhaben auf der Grundlage dieses Bebauungsplanes zu beachten:

#### Vermeidungsmaßnahmen für häufige und verbreitete Vogelarten

- Zur Vermeidung der Verbotstatbestände sollte eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) erfolgen. Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen sollten dementsprechend nur zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums kann durch eine ökologische Baubegleitung sichergestellt werden, dass bei der Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens die Flächen frei von einer Quartiernutzung durch Vögel sind.
- Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sollen auf die vorhandenen befestigten Flächen oder zukünftig überbaute Bereiche beschränkt werden. Damit kann sichergestellt werden, dass zu erhaltende Gehölzbestände und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

#### Vermeidungsmaßnahme für Fledermäuse

- Abbau der Gartenhütten und Inanspruchnahme der Rotbuche nur im Zeitraum November bis Anfang März. Bei einer Inanspruchnahme außerhalb dieses Zeitraums sind die Gartenhütten intensiv auf das Vorhandensein von Fledermausquartieren zu untersuchen sowie der Meisen-Nistkasten auf Besatz durch Fledermäuse zu kontrollieren.

#### Ökologische Belange und Niederschlagswasser:

Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen: Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Baustoffe, naturnahe Umfeldgestaltung mit standortheimischen oder kulturhistorisch bedeutsamen Gehölzen.

Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht in Erd-/Kellergeschosse eindringen können.

Zur Steigerung der Energieeffizienz sind solartechnische Anlagen im Planungsgebiet erwünscht.

#### Leitungs- und Unterhaltungsrechte für Regenwasserkanäle zu Gunsten der Stadt Bielefeld und des Umweltbetriebes der Stadt Bielefeld:

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- / 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 Duldungstreifen weder überbauen, noch mit tiefwurzelnden Bäumen oder Büschen bepflanzen oder Bodenaufschüttungen (z. B. Lärmschutzwand) 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 12) auszuführen, so dass schwere LKW (Spülfahrzeuge, etc.) den Privatweg schadlos befahren können.

#### Erlaubnisfeld „Herford“:

Das Plangebiet befindet sich über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „Herford“. Eine Erlaubnis gewährt das befristete Recht zur Aufsuchung des bezeichneten Bodenschatzes innerhalb der festgelegten Feldesgrenzen. Eine erteilte Erlaubnis gestattet noch keine konkreten Maßnahmen, wie z. B. Untersuchungsbohrungen. Konkrete Aufsuchungsmaßnahmen wären erst nach weiteren Genehmigungsverfahren erlaubt. Vor einer Genehmigungsentscheidung erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorschriften eine Beteiligung von ggf. be-

troffenen Privaten, Kommunen und Behörden. Des Weiteren werden alle öffentlichen Belange geprüft.

Nach den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen ist im Plangebiet Bergbau nicht verzeichnet.