

**Anlage:**

<b>B</b>	<p><b>Teil B</b></p> <p><b>Erst- und Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J37 „Wohnen am Mondsteinweg Ecke Malachitstraße“</b></p> <p><b>(Stand Dezember 2017)</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Bebauungsplan-Satzung, Gestaltungsplan</li><li>- Bebauungsplan-Satzung, Nutzungsplan</li><li>- Angabe der Rechtsgrundlagen</li><li>- Textliche Festsetzungen, Planzeichenerklärungen und Hinweise</li></ul>
----------	---

# Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Jöllenbeck

## Erst- und Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J37 „Wohnen am Mondsteinweg Ecke Malachitstraße“

### Teil B

Gestaltungs- und Nutzungsplan -Satzung-  
Angabe der Rechtsgrundlagen, Textliche Festsetzungen,  
Planzeichenerklärung u. Hinweise

(Stand Dezember 2017)



**Bauamt 600.42**

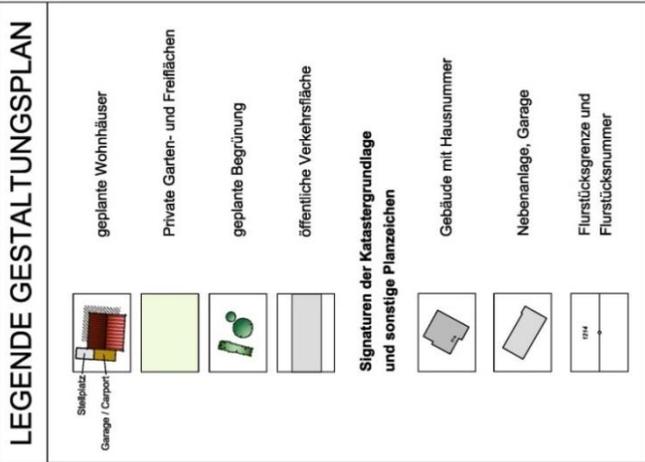
in Zusammenarbeit mit:

**Enderweit+Partner GmbH** 

Mühlenstraße 31 \* 33607 Bielefeld  
Fon: 0521.966620 \* Fax: 0521.9666222  
E-Mail: [stadtplanung@enderweit.de](mailto:stadtplanung@enderweit.de)

# Erst- und Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J37 „Wohnen am Mondsteinweg Ecke Malachitstraße“

Abb. 1: Gestaltungsplan – Stand: Satzung





## **Angabe der Rechtsgrundlagen**

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634);

die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);

das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434);

§ 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 15.12.2016 (GV. NRW. S. 1162);

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**

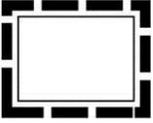
Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

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.

## Textliche Festsetzungen, Planzeichenerklärungen und Hinweise

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB, BauNVO und PlanzV 90

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



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Erst- und Neuaufstellung des Bebauungsplanes



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsmaße innerhalb des allgemeinen Wohngebiets  
gemäß § 1 (4) i.V.m. § 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

Ausnahmsweise kann im WA-3 eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um maximal 50% zugelassen werden.

Im WA-1 sowie im WA-2 ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl nicht zulässig.

### 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. 4,80 m**

#### 2.4.1 Maximale Traufhöhe

Die maximale Traufhöhe (TH) darf das zulässige Maß von z.B. 4,80 m nicht überschreiten.

#### oberer Bezugspunkt Traufhöhe:

- Schnittlinie zwischen den aufgehenden Wandaußenflächen und der Oberkante der Dachhaut

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

#### 2.4.2 Maximale Firsthöhe

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

#### oberer Bezugspunkt Firsthöhe:

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

#### unterer Bezugspunkt:

- Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante der vorgelagerten ausgebauten öffentlichen Verkehrsflächen (Mitte Fahrbahn). Bei geneigter Verkehrsfläche ist die im Mittel gemessene Höhe der baulichen Anlage maßgebend.

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

o

#### 3.1 offene Bauweise



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



nur Einzelhäuser zulässig



#### 3.2 Baugrenze

gemäß § 23 (3) BauNVO

##### Ausnahme

Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der Baugrenzen und der maximal zulässigen Gebäudetiefe durch untergeordnete Bauteile wie z.B. Erker, Terrassenüberdachungen, Balkone, Eingangsüberdachungen bis zu einer Tiefe von 1,00 m zugelassen werden, sofern der Anteil der vortretenden Bauteile nicht mehr als 50% der Wandfläche beträgt.

Im Bereich des Baustreifens nördlich der Planstraße kann die hintere Baugrenze ausnahmsweise um 3 m für Garagen und Nebenanlagen überschritten werden, wenn der Abstand zwischen hinterer Baugrenze und hinterer Grundstücksgrenze mehr als 3 m beträgt.

Eine Überschreitung der Baugrenze im Bereich des Vorgartens ist ausgeschlossen, dies gilt nicht für Eingangsüberdachungen.

##### Hinweis

*Zur Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen siehe auch die Festsetzung unter Ziffer 4*

#### 3.3 Gebäudetiefe

gemäß § 23 (4) BauNVO

Die Tiefe des Hauptbaukörpers darf in den WA Gebieten 1 bis 3 bei Einzel- und Doppelhäusern maximal 12,00 m, im WA 3 Gebiet bei der Errichtung von Mehrfamilienhäusern maximal 14,00 m betragen.

Die Gebäudetiefe ist im WA 1 und 2 Gebiet auf die straßenseitige Erschließung zu beziehen. Im WA 3 Gebiet ist diese senkrecht zur Hauptfirstrichtung zu messen.

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

##### 4.1 Stellplätze

Stellplätze, Carports und Garagen gemäß § 12 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Sie können auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie die straßenseitige Baugrenze nicht überschreiten.

Vor Carports und Garagen ist zu den für die Erschließung des Grundstückes erforderlichen öffentlichen und privaten Verkehrsflächen ein Abstand von mind. 5,00 m einzuhalten, der als offener Stellplatz genutzt werden kann.

Im WA-3 ist je 4 ebenerdige PKW-Stellplätze ein standortgerechter, stadtklimaverträglicher Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm, in räumlicher Nähe zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Nebenanlagen (wie Gartenhäuser) unter 30m<sup>3</sup> sind auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, nicht aber in den Vorgartenflächen zulässig.

Stellplätze für Abfallbehälter sind auch innerhalb der Vorgartenflächen zulässig und sind zu begrünen oder einzuhausen.

##### Ausnahme:

Im WA-3 Gebiet dürfen max. 2/3 der Vorgartenfläche für Stellplätze und Zufahrten in Anspruch genommen werden, wenn hier Mehrfamilienhäuser errichtet werden.

##### Hinweise:

*Zu Ausnahmen für Nebenanlagen und deren Überschreitung der Baugrenze siehe auch die Festsetzungen unter Ziffer 3.1*

*Zu Stellplätzen und Nebenanlagen auf Vorgartenflächen und deren Gestaltung siehe auch die Festsetzungen unter Ziffer 8.5*

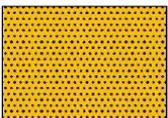
#### 5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO

1 WE

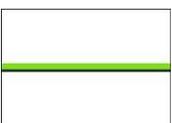
Je Einzelhaus oder je Doppelhaushälfte ist z. B. nur eine Wohnung (WE) zulässig

#### 6. Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB

6.1 Öffentliche Verkehrsfläche



6.2 Straßenbegrenzungslinie



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



Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Stadtwerke Bielefeld und beauftragter Dritter.

Hinweis

Zur Zulässigkeit von Anpflanzungen im Vorgartenbereich siehe auch die Hinweise zu den Festsetzungen unter Ziffer 5.

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

8.1 Dachform und Dachneigung

SD 38°-45°

Es sind symmetrisch geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von z. B. 38-45° zulässig.

GD 20°-45°

Es sind symmetrisch geneigte Dächer mit einer Dachneigung von z. B. 20-45° zulässig.

8.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten und -einschnitte sind nur in einer Geschosebene 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 1,50 m einzuhalten.

Nebendächer

Der First von Nebendächern muss mindestens 0,50 m unterhalb der Oberkante des Hauptfirsts liegen.

Ausnahmsweise sind für untergeordnete Nebendächer auch Dächer mit einer Dachneigung zwischen 0° - 45° zulässig.

Dacheindeckung

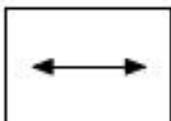
Als Dacheindeckungen für geneigte Dächer sind nur Betondachsteine und Tonziegel in roten bis rotbraunen Farben und in anthrazit bis schwarz zulässig. Dacheingrünungen sind zulässig.

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

Die Verwendung von glänzend glasierten Materialien zur Dacheindeckung ist nicht zulässig.

Stellung baulicher Anlagen

Die in der Planzeichnung dargestellten Hauptfirstrichtungen sind verbindlich.



### 8.3 Wände

#### Sockel

Sockel sind zulässig bis zu einer Höhe von max. 0,60 m. Zum unteren Bezugspunkt siehe Punkt 2.4. Als oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der Rohdecke des Erdgeschossfußbodens heranzuziehen.

#### Drempel

Drempel sind zulässig bis zu einer Höhe von 1,40 m. Ein Drempel ist die firstseitige senkrechte Wand zwischen Dachkonstruktion und oberster Geschossdecke. Es gilt das Maß von der Oberkante Rohdecke unterhalb des Dachraumes bis zur Oberkante Dachhaut, gemessen an der traufseitigen Wandaußenseite.

### 8.4 Gestalterische Einheit von Doppel- und Mehrfamilienhäusern

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.

### 8.5 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 5,00 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. Für die Anlage von Stellplätzen, Zuwegungen und anderen befestigten Flächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien oder Verbundsteinpflaster zulässig.

Zufahrten dürfen je Baugrundstück eine Breite von insgesamt 5,00 m nicht überschreiten.

#### Hinweis

*Zur Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen auf Vorgartenflächen siehe auch die Festsetzung unter Ziffer 4*

#### Einfriedungen

Entlang der Verkehrsflächen und an den seitlichen Grundstücksgrenzen innerhalb des Vorgartenbereichs sind Einfriedungen in Form von Zäunen, Holzzäunen und Mauern bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Hecken sind bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

In den Einmündungsbereichen sind Sichtfelder in einer Höhe von 0,80 - 2,50 m dauerhaft freizuhalten. Die erforderlichen Flächen sind in der Planzeichnung durch Sichtdreiecke gekennzeichnet.

Im Übergang zur freien Landschaft sind Einfriedungen in Form von Zäunen, Holzzäunen und Mauern bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Zum Schutz vor Wildverbiss können hier ausnahmsweise bepflanzte Zäune bis zu einer Höhe von 1,50 m zugelassen werden. Hecken sind bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

## **9. Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB**

### 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.

### **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 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

#### 2. Kampfmittel

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten **sofort** einzustellen und es ist unverzüglich die Feuerwehrleitstelle oder Polizei zu verständigen.

#### 3. 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.

#### 4. Bodenschutz

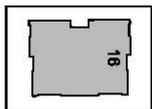
Die gesetzlichen Regelungen und DIN-Vorschriften zum Bodenschutz bei Bauarbeiten sind einzuhalten.

Drainagen zur anhaltenden Grundwasserabsenkung sind nicht zulässig.

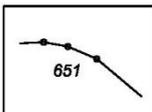
#### 5. Anpflanzungen

Bei geplanten Anpflanzungen sind in einer Breite von 2,50 m beidseitig der vorhandenen und geplanten Kanaltrasse keine tiefwurzelnden Bäume oder Sträucher vorzusehen.

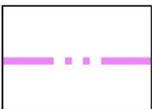
### **Sonstige Darstellungen zum Planinhalt**



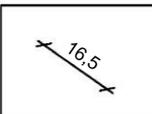
vorhandenes, eingemessenes Gebäude mit Hausnummer



vorhandene Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer



vorhandene Flurgrenze



Bemaßung



Geltungsbereich der angrenzenden  
Bebauungspläne und Satzungen



Geltungsbereich des Landschaftsplanes



vorhandener Schmutzwasserkanal



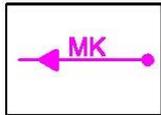
vorhandener Regenwasserkanal



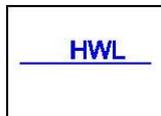
geplanter Schmutzwasserkanal



geplanter Regenwasserkanal



vorhandener Mischwasserkanal



vorhandene Hauptwasserversorgungsleitung