

**Anlage:**

<b>B</b>	<p><b>Teil B</b></p> <p><b>1. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/Q 12 Teilplan B "Wohngebiet Schürhornweg"</b> <b>(Bereich Schäferkamp)</b> <b>(Stand Entwurf August 2018)</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Bebauungsplan-Entwurf, Nutzungsplan, Gestaltungsplan</li><li>- Angabe der Rechtsgrundlagen</li><li>- Textliche Festsetzungen, Planzeichenerklärungen und Hinweise</li></ul>
----------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

# Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Brackwede

## 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/Q 12 Teilplan B "Wohngebiet Schürhornweg" (Bereich Schäferkamp)

### Teil B

Nutzungs- und Gestaltungsplan -Entwurf-  
Angabe der Rechtsgrundlagen, Textliche Festsetzungen,  
Planzeichenerklärung u. Hinweise

(Stand Entwurf August 2018)



**Bauamt 600.4 PM**

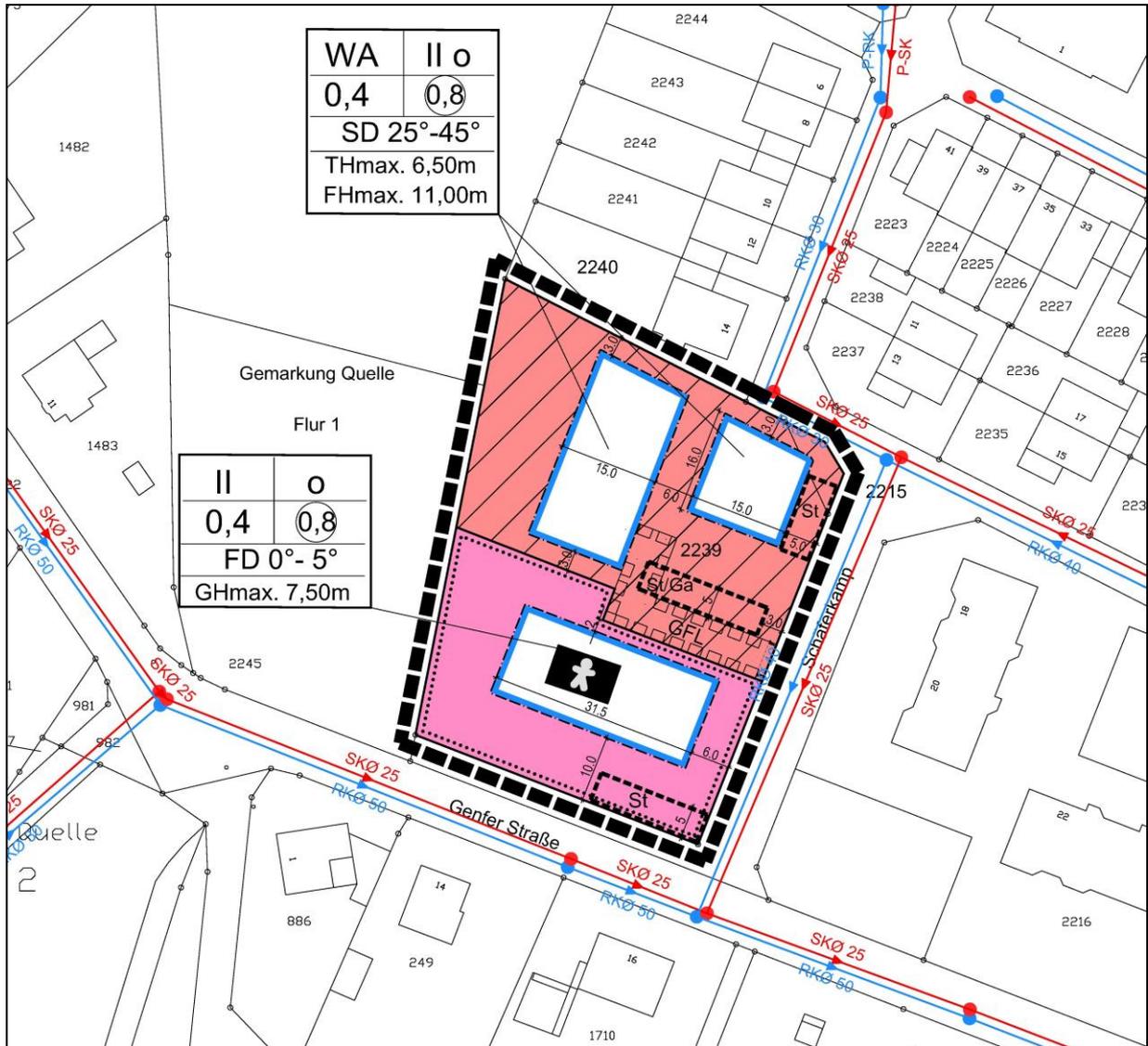
in Zusammenarbeit mit:

**Enderweit+Partner GmbH** 

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

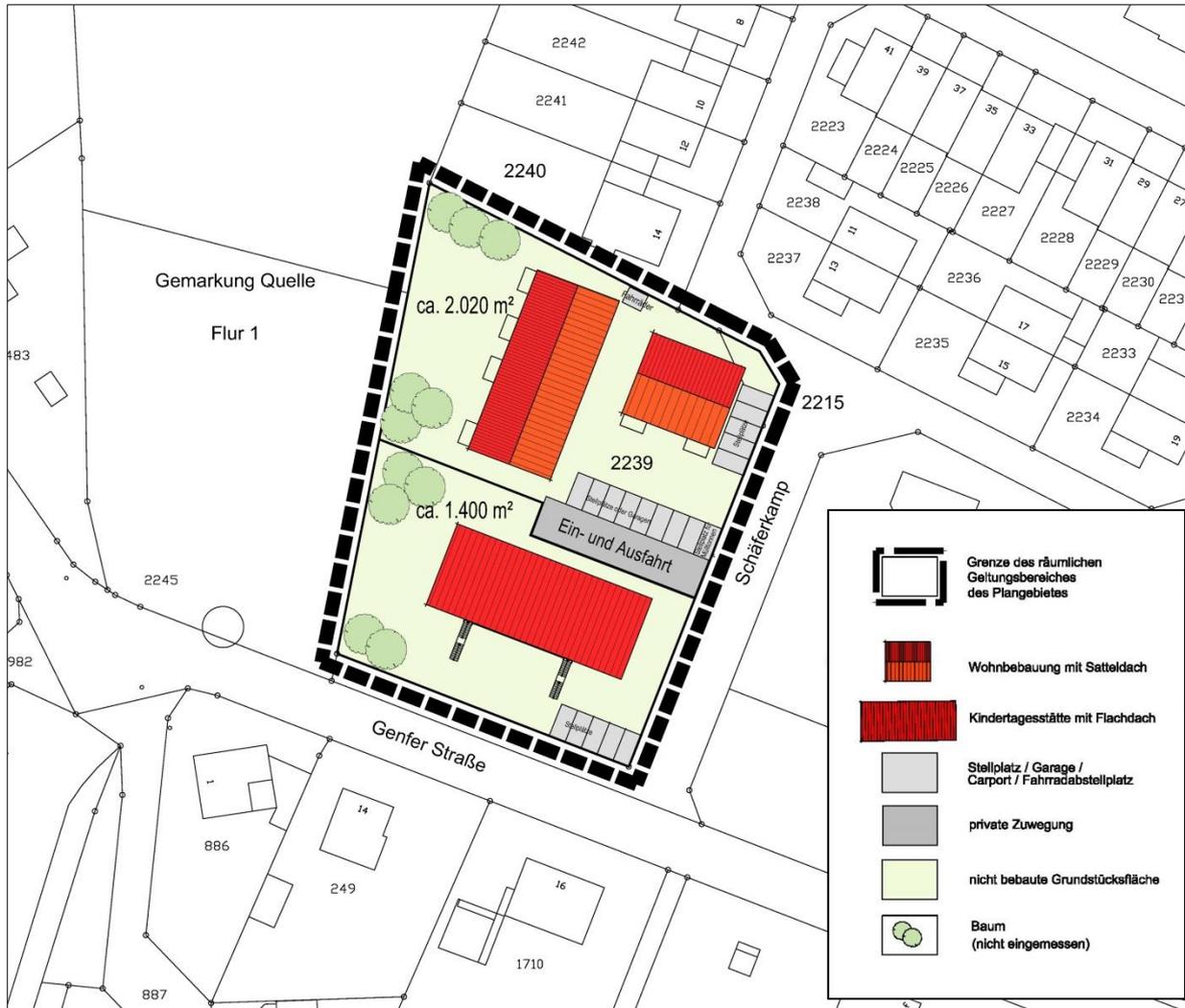
# 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/Q 12 Teilplan B "Wohngebiet Schürhornweg" (Bereich Schäferkamp)

Abb. 1: Nutzungsplan – Stand Entwurf August 2018 (unmaßstäbliche Verkleinerung)



# 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/Q 12 Teilplan B "Wohngebiet Schürhornweg" (Bereich Schäferkamp)

Abb. 1: Gestaltungsplan – Stand Entwurf August 2018 (unmaßstäbliche Verkleinerung)



## **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);

§ 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV. NRW. S. 411);

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 15 des Gesetzes vom 23.01.2018 (GV. NRW. S. 90).

### **Anmerkung**

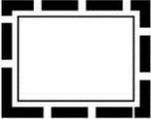
Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 89 BauO NRW 2018 in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 86 (1) Ziffer 20 BauO NRW 2018 und können gemäß § 86 (3) BauO NRW 2018 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 des Bebauungsplanes

### 1. **Art der baulichen Nutzung** 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

#### **Hinweis:**

Im WA sind mindestens 50% der vorgesehenen Wohneinheiten im Rahmen des öffentlich, geförderten, sozialen Mietwohnungsbaus mit langfristiger Mietbindung vorgesehen. Diese sollen nach Möglichkeit in mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern realisiert werden.

**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 NRW  
gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO

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

2.4 Höhe baulicher Anlagen  
gemäß §§ 16 und 18 BauNVO

**GH max. 7,50 m** 2.4.1 Maximale Gebäudehöhe

Die maximale Gebäudehöhe (GH) darf das zulässige Maß von 7,50 m nicht überschreiten.

**TH max. 6,50 m** 2.4.2 Maximale Traufhöhe

Die maximale Traufhöhe (TH) darf das zulässige Maß von 6,50 m nicht überschreiten.

**FH max. 11,00 m** 2.4.3 Maximale Firsthöhe

Die maximale Firsthöhe (FH) darf das zulässige Maß von 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 bei baulichen Anlagen mit geneigtem Dach.

oberer Bezugspunkt Gebäudehöhe:

- Oberer Abschluss der Außenwände (Oberkante Attika, Gesims o.Ä.) bei baulichen Anlagen mit Flachdach

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 Bauweise3.2 Baugrenze

gemäß § 23 (3) BauNVO

Ausnahme Kindertagesstätte

Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie z. B. Treppen, Erker, Überdachungen bis zu 5,00 m zugelassen werden, sofern der Anteil der vortretenden Bauteile nicht mehr als 25% der jeweiligen Fassadenlänge beträgt.

3.3 Gebäudetiefe

gemäß § 23 (4) BauNVO

Die Tiefe des Hauptbaukörpers darf in dem WA Gebiet maximal 13,00 m rechtwinklig zur Hauptfirstrichtung betragen. (Giebelseite)

### 4. Flächen für erforderliche Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß § 9 (1) Nr. 4 und Nr. 22 BauGB

4.1 Stellplätze

Stellplätze, Carports und Garagen gemäß § 12 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Flächen und in den dafür vorgesehenen Stellplatz- bzw. Garagenflächen zulässig.

Ausnahme

Sie können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn andere Flächen hierfür ungeeignet sind.

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

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist je 4 ebenerdiger PKW-Stellplätze ein standortgerechter, heimischer Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm, in unmittelbarer Nähe zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

*Hinweis:*

*Zu Stellplätzen und Nebenanlagen auf Vorgartenflächen und deren Gestaltung siehe auch die Festsetzungen unter Ziffer 8.4*

4.2 Müllsammelplatz

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind ausreichend große Sammelstellen zur Aufstellung der Abfallbehälter am Abholtag einzurichten. Diese müssen vom Träger der Entsorgung satzungsgemäß und wohnungsnah erreichbar sein. Die Größe der Sammelstellen richtet sich nach den gewählten Abfallbehältern. Die Sammelstellen sind dauerhaft einzurichten und vorzuhalten.

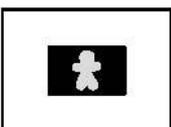
4.3 Nebenanlagen

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

## 5. Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB

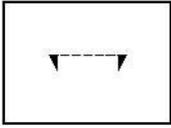


### 5.1 Flächen für Gemeinbedarf



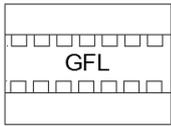
### 5.2 Zweckbestimmung Kindertagesstätte

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



Ein- und Ausfahrtbereich für das WA-Gebiet

**7. Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Flächen  
gemäß § 9 (1) Nr. 21 und (6) BauGB**



Geh-, Fahr und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger, der Stadt Bielefeld und beauftragter Dritter sowie Nutzungsberechtigte.

Die Ver- und Entsorgungsträger, die Stadt Bielefeld sowie beauftragte Personen, die für die Stadt Bielefeld handeln, und die Anwohner sind berechtigt die Grundstücke zu betreten, zu befahren und Leitungen zu verlegen und zu warten. Die Eigentümer der privaten Zuwegung- / 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 Duldungsstreifen weder überbaut noch mit tiefwurzelnden Bäumen oder Büschen bepflanzt oder Bodenaufschüttungen (z. B. Lärmschutzwand) 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 12) auszuführen, so dass schwere LKW (Spülfahrzeuge, etc.) den Privatweg schadlos befahren können.

**8. Festsetzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (örtliche Bauvorschriften)  
gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW**

8.1 Dachform und Dachneigung

FD 0° - 5°

Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0°-5° zulässig.

SD 25° - 45°

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind Satteldächer (SD) mit einer Neigung zwischen 25° - 45° zulässig.

Ausnahmen

Für Nebengebäude und untergeordnete Bauteile wie z.B. Gauben und für Garagen sind Flachdächer (FD) mit einer Neigung von 0° - 5° zulässig.

## 8.2 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 1,50 m einzuhalten.

### Nebendächer

Der First von Nebendächern muss mindestens 0,50 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 und werden empfohlen.

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

## 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 1,00 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 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

### Vorgartenflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Baugrenzen und den Straßenbegrenzungslinien sind, ausgenommen von den Zufahrten und den zulässigen Stellplatzflächen, in einer Tiefe von mindestens 3,00 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.

Im WA-Gebiet sowie innerhalb der Gemeinbedarfsfläche dürfen max. 50% der Vorgartenfläche für Stellplätze einschließlich Zufahrten in Anspruch genommen werden.

### Hinweis

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

### Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und an den seitlichen Grundstücksgrenzen innerhalb des Vorgartenbereichs sind Einfriedungen im WA-Gebiet bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

### Ausnahme

Im Gemeinbedarfsbereich der Kindertagesstätte sind Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und an den seitlichen Grundstücksgrenzen innerhalb des Vorgartenbereichs bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

## 8.5 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur zulässig, wenn:

- je Gebäude unabhängig voneinander maximal 2 Werbeanlagen angebracht werden,
- sie maximal bis zur Höhe der Unterkante Fenster des 1. Obergeschosses angebracht werden und
- sie flach auf der Wand liegen und je Fassadeneinheit eine Größe von maximal 1,00 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Ausleger sind unzulässig.

Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind unzulässig.

## **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. 0521/591-8961, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

## 2. 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.

## 3. Überflutungssicherung

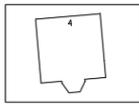
Neu zu bebauende Grundstücke sollen durch geeignete Maßnahmen überflutungssicher ausgestaltet werden. Als Bezugshöhe für die erforderlichen Maßnahmen gilt die Oberfläche der Straßen und Wohnwege. Erdgeschoßfußböden sollen mindestens in einer Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe angeordnet werden. Tiefgaragen,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

## 4. Kampfmittel

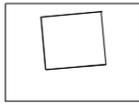
Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Feuerwehrleitstelle - Tel. 0521/512301 - oder die Polizei - Tel. 0521/5450 - zu benachrichtigen.

## 5. Niederschlagswasser

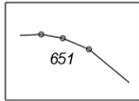
Bezugnehmend auf den Ursprungsplan und ein im Zuge damit erstelltes hydrogeologisches Gutachten wird festgestellt, dass eine dezentrale Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers in Form von Mulden auf den Privatgrundstücken möglich ist. Eine derartige Versickerung wird daher empfohlen.

**Sonstige Darstellungen zum Planinhalt**

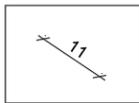
Gebäude mit Hausnummer



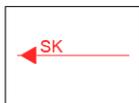
Nebenanlage, Garage



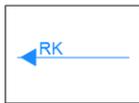
Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer



Bemaßung



vorhandener Schmutzwasserkanal



vorhandener Regenwasserkanal