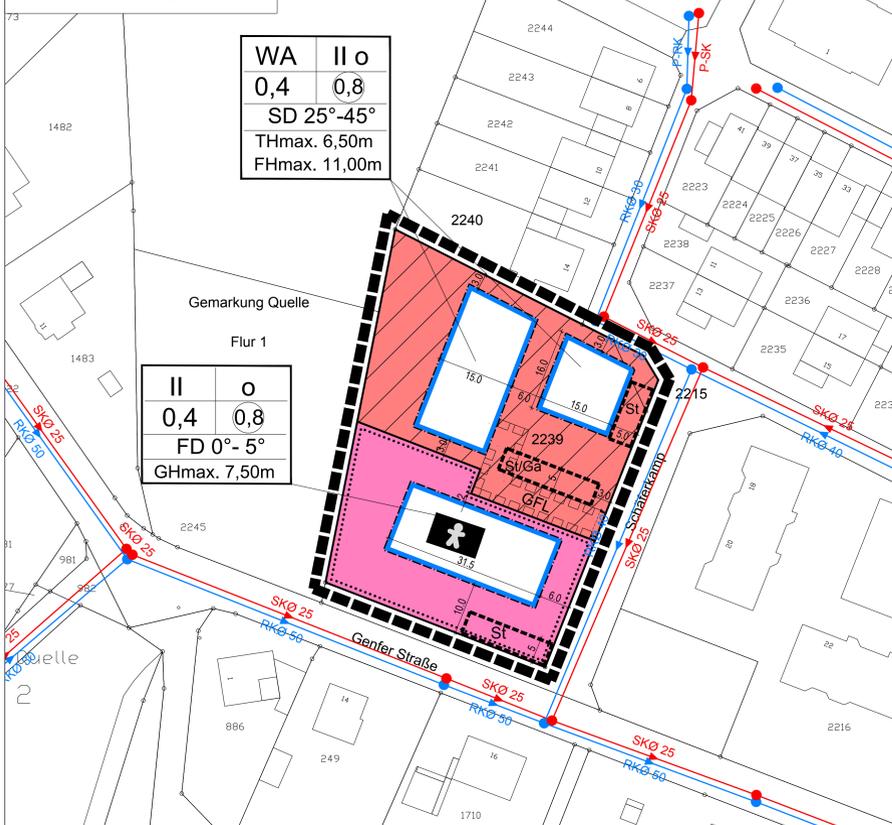


# NUTZUNGSPLAN



# GESTALTUNGSPLAN



# PLANZEICHENERKLÄRUNG - GESTALTUNGSPLAN

|  |  |  |   |  |                                  |
|--|--|--|---|--|----------------------------------|
|  | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Plangebietes |  | Stellplatz / Garage / Carport / Fahrradstellplatz |  | Baum (nicht eingemessen)         |
|  | Wohnbebauung mit Satteldach                              |  | private Zuwegung                                  |  | nicht bebauete Grundstücksfläche |
|  | Kindertagesstätte mit Flachdach                          |  |   |  |                                  |

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 0. Abgrenzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
gemäß § 9 (7) BauGB

## 1. Art der baulichen Nutzung

gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (6) BauNVO

## Allgemeines Wohngebiet

gemäß § 4 BauNVO

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

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schrank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

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

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- 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

| Füllschema der Nutzungsschablone                         |  |
|--|--|
| Art der baulichen Nutzung                                | Anzahl der Vollgeschosse, Bauweise                             |
| Grundflächenzahl (GRZ)                                   | Geschossflächenzahl (GFZ)                                      |
| Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche | Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche |
| Dachform   | Dachneigung  |
| Höhe baulicher Anlagen                                   |  |

0,4

0,8

II

GH max. 7,50 m

TH max. 6,50 m

FH max. 11,00 m

oberer Bezugspunkt Traufhöhe:  
• Schnittlinie zwischen den aufgehenden Wandaußenseiten und der Oberkante der Dachhaut bei baulichen Anlagen mit geneigtem Dach.

oberer Bezugspunkt Gebäudehöhe:  
• Oberer Abschluss der Außenwände (Oberkante Atika, 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

## 3.1 offene Bauweise

## 3.2 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 Gebäudeteile

gemäß § 23 (4) BauNVO

Die Tiefe des Hauptbaukörpers darf in dem WA Gebiet maximal 13,00 m rechteckig zur Hauptfrüchtigung betragen (Giebelseite)

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

gemäß § 9 (1) Nr. 4 und Nr. 22 BauGB

## 4.1 Stellplätze/Garagen

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 mindestens 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 räumlicher 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 vorzuräumen.

## 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 Ausfahrtsbereich 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 beidseits der Rohrachsen 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 Bodenauflösungen (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 (RSO 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

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

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. Gauden 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 Traufbreite nicht überschreiten. Vom Ortsgang sowie zwischen Dachaufbauten und Dacheinschnitten ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten.

## 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 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 Geschossecke. Es gilt das Maß von der Oberkante der 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

## Einfriedigungen

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

## Ausnahme

Im Gemeinbedarfsbereich der Kindertagesstätte sind Einfriedigungen 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 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. **Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen**  
Zur Vermeidung der Verbotstatbestände ist eine Begrenzung der Iranspruchnahme 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. Tielgaragen, 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 verfrät 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 ist 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          |

## 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 15 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.

Zu den Verhandlungen 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.

# VERFAHRENSVERMERKE

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

Die Kartengrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung 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.

Diese 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 ausgelegt.

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

Bielefeld,

Stadt Bielefeld - Der Oberbürgermeister - Bauamt  
I. A.

# BEBAUUNGSPLAN NR. I / Q 12 Teilplan B "Wohngebiet Schürhornweg" (Bereich Schäferkamp) 1.ÄNDERUNG

## NUTZUNGS- UND GESTALTUNGSPLAN M 1:500

**VERFAHRENSSTAND:**  
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS  
FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS BETEILIGUNG  
ENTWURFSBESCHLUSS  
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG  
SATZUNGSBESCHLUSS  
RECHTSVERBINDLICHKEIT

**DATUM:**  
06.03.2018  
03.04. - 20.04.2018

**PLANVERFASSER:**  
STADT BIELEFELD  
BAUAMT, 600.4 PM  
ENDERWEIT + PARTNER GMBH

## BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES:

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

## DEM BEBAUUNGSPLAN BEIGEFÜGT SIND:

- GESTALTUNGSPLAN  
- BEGRÜNDUNG

**PLANGEBIET:** nördlich der Genfer Straße und westlich des Schäferkamps

**GEMARKUNG/ FLUR:** QUELLE / 1  
**KARTENGRUNDLAGE:** 27.10.2017

**MAßSTAB:** 1:500

Diese Bebauungsplanänderung ist am \_\_\_\_\_

vom Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld als Entwurf beschlossen worden.

Bielefeld,

Vorsitzender \_\_\_\_\_

Schriftführer/in \_\_\_\_\_

## 1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. I / Q 12 Teilplan B "Wohngebiet Schürhornweg" (Bereich Schäferkamp) ENTWURF

**ÜBERSICHTSPLAN** M. 1:10.000

NUTZUNGSPLAN M 1:500  
GESTALTUNGSPLAN M 1:500

- BEBAUUNGSPLAN NR. I / Q 12 TEILPLAN B 1. ÄNDERUNG -