

**A2**

**Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. I/ S 64 „Wohngebiet östlich des Spiegelsberger Wegs und nördlich des Senner Hellwegs“**

- **Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Kennzeichnungen, Hinweise (Variante 2)**

Stand: Frühzeitige Beteiligung (Vorentwurf); Mai 2020

VARIANTE 2

VARIANTE 2

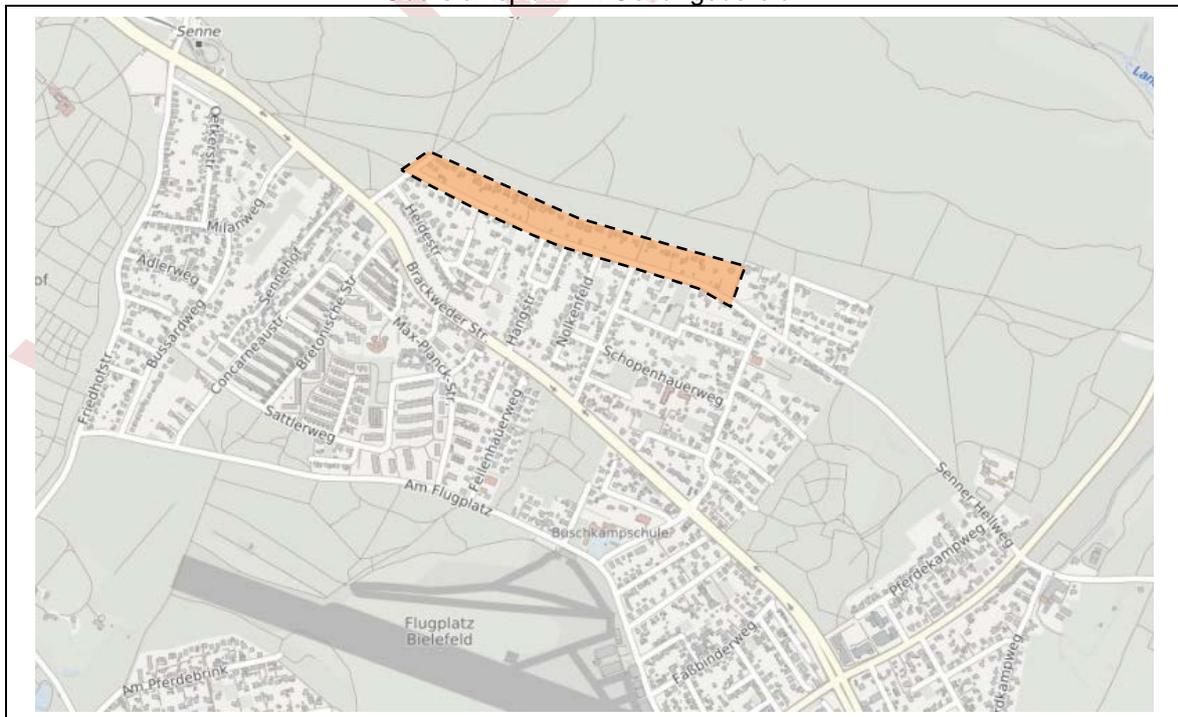
## Erstausstellung des Bebauungsplanes Nr. I/ S 64

### „Wohngebiet östlich des Spiegelsberger Wegs und nördlich des Senner Hellwegs“

- Nutzungsplan- und Gestaltungsplan-, Textliche Festsetzungen,  
Rechtsgrundlagen -

Vorentwurf  
Mai 2020

Übersichtsplan mit Geltungsbereich

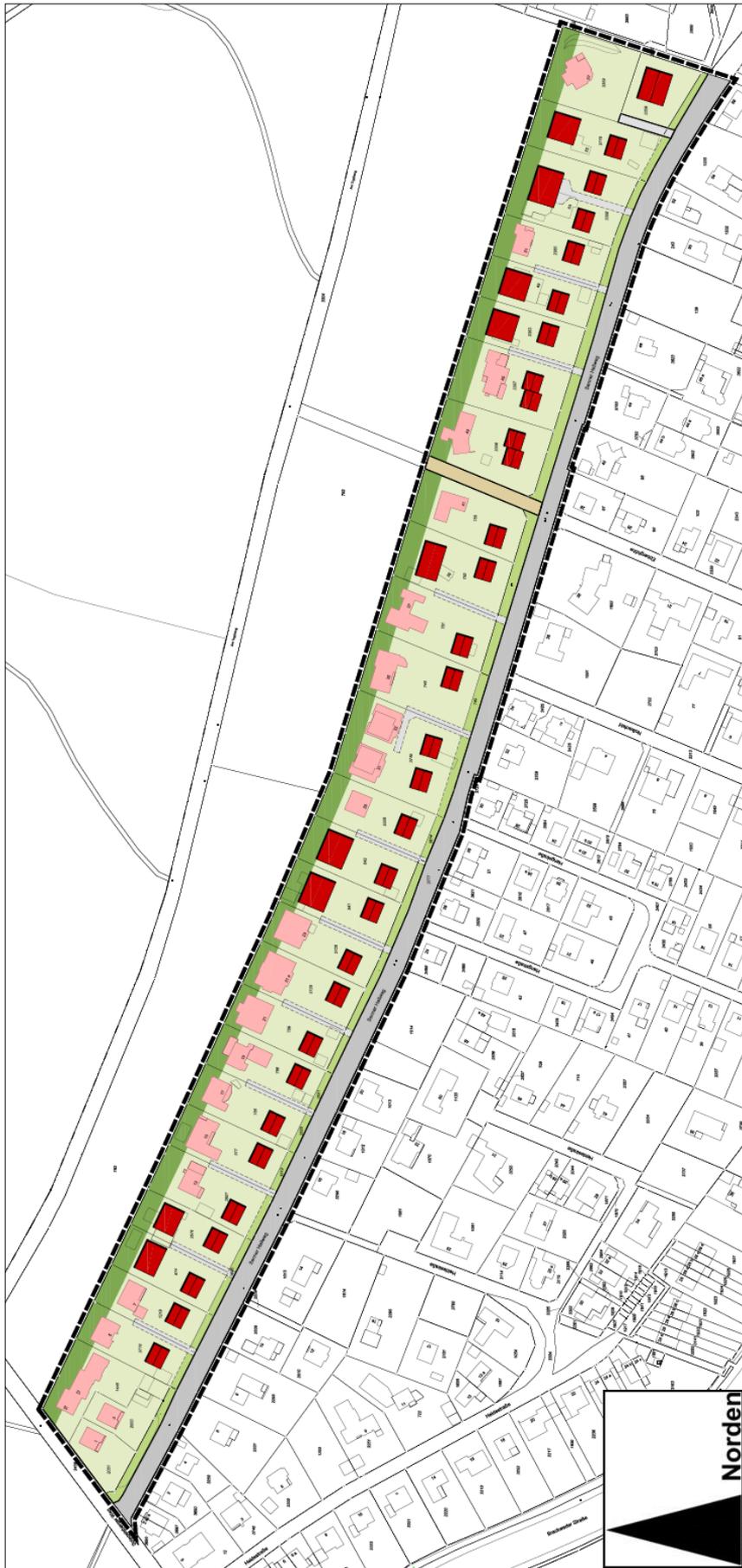


Verfasser:

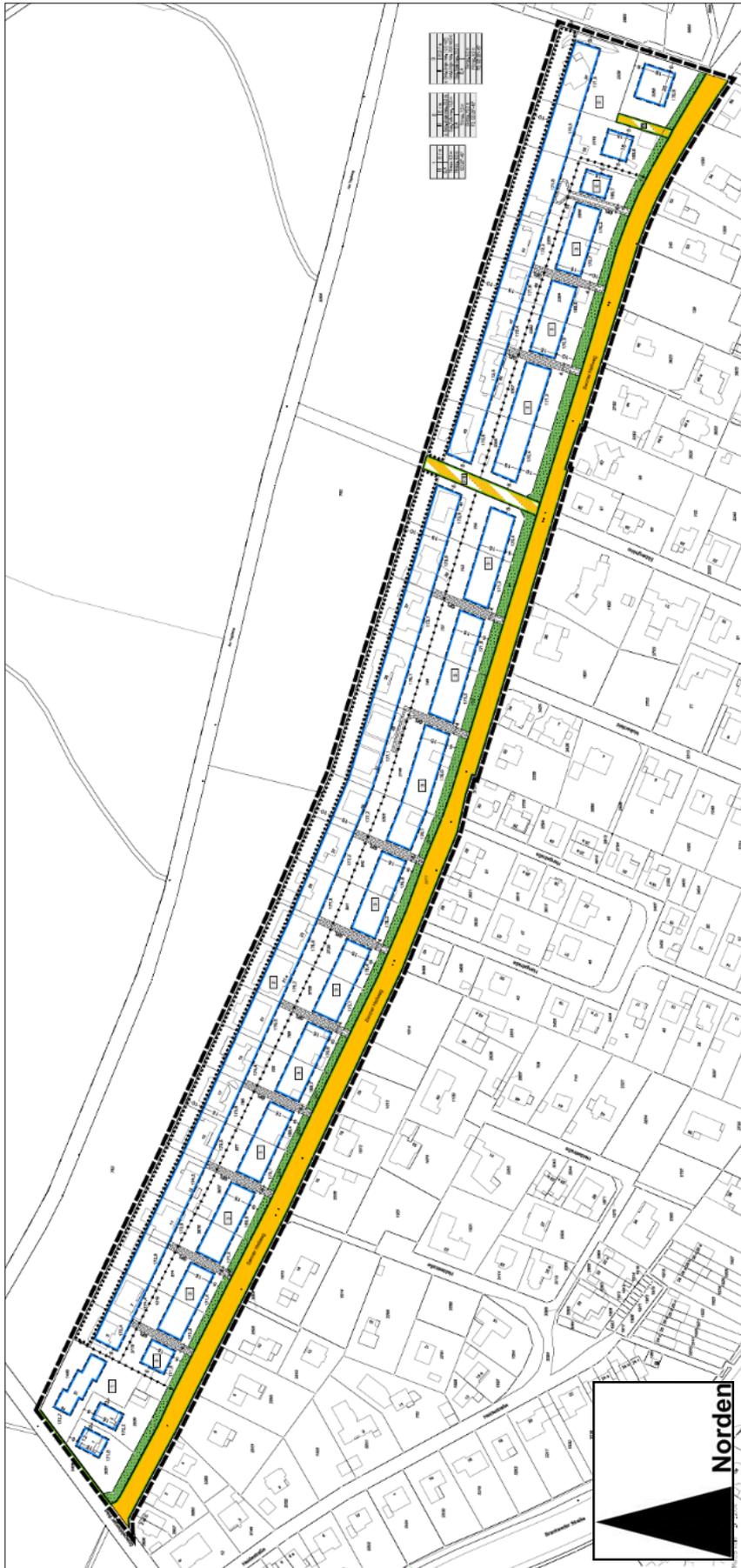
Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.52

VARIANTE 2

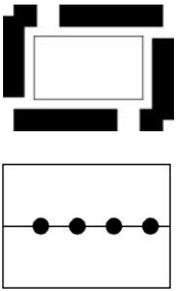
**Gestaltungsplan (ohne Maßstab)**  
Vorentwurf



**Nutzungsplan (ohne Maßstab, farbig)**  
Vorentwurf

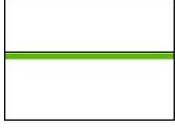


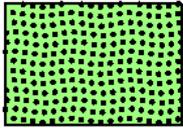
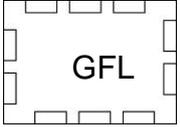
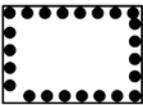
	<b>Angabe der Rechtsgrundlagen</b>
	<p>Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist;</p> <p>die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786);</p> <p>das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist;</p> <p>§ 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. August 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218b);</p> <p>die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218b).</p> <p><u>Anmerkung</u></p> <p>Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.</p> <p>Zu widerhandlungen 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.</p>

	<p><b>Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Kennzeichnungen, Hinweise</b></p>
<p><b>0</b></p>	<p><b>Abgrenzungen</b></p>
	<p><b>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung</b> gem. § 9 (7) BauGB</p> <p><b>Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten</b>, sofern diese nicht durch andere Flächen abgegrenzt werden gem. § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO</p>
<p><b>1</b></p>	<p><b>Maß der baulichen Nutzung</b> gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB</p>
<p>z.B. <b>0,4</b></p>	<p><b>1.1 Grundflächenzahl - GRZ, Geschossflächenzahl - GFZ</b> zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß z.B. 0,4</p> <p>Eine Überschreitung gem. § 19 (4) Satz 3 BauNVO ist nicht zulässig.</p>
<p>z.B. <b>II</b></p>	<p><b>1.2 Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NRW</b> Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II Vollgeschosse</p>
<p>z.B. <b>TH</b> max. 4,5 m</p>	<p><b>1.3 Höhe baulicher Anlagen</b></p> <p><b>1.3.1 Die maximal zulässige Traufhöhe (TH)</b> Im Bereich 1 beträgt die max. Traufhöhe 6,0 m. Im Bereich 2 beträgt die max. Traufhöhe 7,0 m. Im Bereich 3 beträgt die max. Traufhöhe 4,5 m.</p>

<p>z.B. <b>FH</b> max. 9,0 m</p>	<p><b>1.3.2</b> Die maximal zulässige <u>Firsthöhe (FH)</u> bei Gebäuden mit geneigtem Dach (GD)</p> <p>Im Bereich 1 beträgt die max. Firsthöhe 9,0 m.</p> <p>Im Bereich 2 beträgt die max. Firsthöhe 10,0 m.</p> <p>Im Bereich 3 beträgt die max. Firsthöhe 8,0 m.</p> <p><b>1.3.3</b> Bei der Ausführung als Flachdach (FD) darf die Gesamtgebäudehöhe (GH) die festgesetzte Traufhöhe nicht überschreiten. Es sind die örtlichen Bauvorschriften zu beachten.</p> <p><b>1.3.4</b> <u>Obere Höhen-Bezugspunkte</u></p> <p>Bei der Berechnung der Höhe der baulichen Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Traufhöhe bei geneigten Dächern = Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.</li> <li>- Firsthöhe = Oberkante First</li> <li>- Gebäudehöhe = Oberer Dachabschluss / Attika</li> </ul>
<p>z.B. 127,00m ü. NHN</p>	<p><b>1.3.5</b> <u>Untere Höhen-Bezugspunkte</u></p> <p><u>Für alle Baufenster</u> ist der untere Höhen-Bezugspunkt jeweils innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Baufenster grundstücksbezogen (überbaubaren Grundstücksflächen) in Metern über Normalnull (ü. NHN) festgesetzt.</p>
<p><b>2</b></p>	<p><b>Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen</b> gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB</p>
<p>       o  a </p>	<p><b>2.1 Bauweise</b> gem. § 22 BauNVO</p> <p>Nur Einzelhäuser zulässig</p> <p>Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig</p> <p>offene Bauweise</p> <p>abweichende Bauweise:</p> <p>Die abweichende Bauweise definiert die maximale Gebäudelänge. Die Gebäudelänge bezieht sich auf die Länge des Hauptgebäudekörpers entlang der zur Erschließung dienenden öffentlichen bzw. privaten Verkehrsfläche.</p>

	<p>Im Bereich 2 ist durch die abweichende Bauweise eine maximale Gebäudelänge von 20,0 m zulässig.</p> <p>Im Bereich 3 ist durch die abweichende Bauweise eine maximale Gebäudelänge von 12,0 m (Einzelhäuser)/ 20,0 m (Doppelhäuser) zulässig.</p> <p><b>2.2 Überbaubare Grundstücksfläche</b> gem. § 23 BauNVO</p> <p>Baugrenze</p> <p>Im Bereich 2 beträgt die maximale Gebäudetiefe innerhalb des Baufensters 15,0 m. Eine Überschreitung für untergeordnete Gebäudeteile auf einer Gesamtlänge von 1/3 der Gebäudelänge um bis zu 2,0 m ausnahmsweise zulässig</p> <p>Im Bereich 3 beträgt die maximale Gebäudetiefe innerhalb des Baufensters 12,0 m.</p>
<p style="text-align: center;"><b>3</b></p>	<p><b>Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen</b> gem. § 9 (1) Ziffern 4 und 22 BauGB</p>
	<p><b>3.1 Stellplätze, Garagen und Carports</b></p> <p>Stellplätze, Carports und Garagen sind vorzugsweise innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.</p> <p>Vor Carports und Garagen ist zu den für die Erschließung des Grundstückes erforderlichen Verkehrsflächen ein Abstand von mind. 5,0 m einzuhalten.</p> <p><b>3.2 Nebenanlagen</b></p> <p>Nebenanlagen sind gem. § 14 (1) Satz 3 BauNVO innerhalb der Vorgartenflächen und privaten Grünflächen unzulässig.</p> <p>Abfallbehälter sind in Vorgärten unter Beachtung der örtlichen Bauvorschrift zulässig.</p> <p>Nebenanlagen sind in allen Bereichen in einem Abstand von 10,0 m zur Waldkante nicht zulässig.</p>

<b>4</b>	<b>Verkehrsflächen</b> gem. § 9 (1) Ziffern 10 und 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
	Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
	Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (privat).
<b>B</b>	Bewohnerweg

5	<p><b>Grünflächen</b> gem. § 9 (1) Ziffer 15 BauGB</p>
	<p>Grünfläche (privat)</p> <p>Die private Grünfläche straßenbegleitend nördlich des Senner Hellwegs ist gärtnerisch anzulegen, zu unterhalten und Abgänge zu ersetzen. Es ist die natürliche Höhenentwicklung zu beachten. Abgrabungen sind unzulässig.</p> <p>Zufahrten durch die private Grünfläche sind unzulässig.</p>
6	<p><b>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen</b> gem. § 9 (1) Ziffer 21 BauGB</p>
	<p><u>Ohne zeichnerische Darstellung</u> Die private Verkehrsfläche ohne weitere konkretisierende Zweckbestimmung ist mit Gehrechten für die Allgemeinheit und Geh-, Fahr- und Leitungsrechten privater Dritter und der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen (verkehrliche und technische Grundstückerschließung) zu belasten.</p> <p>Die privaten Zufahrten zu den Baufenstern sind mittels Geh-, Fahr- für Anlieger und mit Leitungsrechten zu Gunsten dritter Ver- und Entsorger zu belasten. Die Mindestbreiten der Flächen beträgt 4,0 m und ist mittig der beiden angrenzenden Grundstücke vorzusehen.</p>
7	<p><b>Flächen für das Anpflanzen sowie die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b> gem. § 9 (1) Ziffern 25a und 25b BauGB</p>
	<p><u>Ohne zeichnerische Darstellung</u> Auf allen Grundstücken des Geltungsbereiches ist der Baumbestand zu erhalten und Abgänge zu ersetzen. Eine Entnahme von Bäumen ist nur bis zu 50% zulässig.</p> <p>Im Abstand von 10,0 m zur Waldkante sind auf den Grundstücken der Bereiche 1 und 2 Bäume und Sträucher zu erhalten, Abgänge zu ersetzen und der Bereich dauerhaft zu pflegen.</p>

<b>8</b>	<p><b>Örtliche Bauvorschriften</b> gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW 2018</p>
<p>z.B. GD 20°-45°</p> <p style="text-align: center;">FD</p>	<p><b>8.1 Dachform und Dachneigung</b></p> <p>Geneigtes Dach</p> <p>Zulässig sind Sattel, Zelt – und Walmdächer und ihre Unterarten.</p> <p>Flachdach (bis zu einer Dachneigung von 10°)</p> <p>Im Bereich 1 sind geneigte Dächer (GD) ab 20° bis maximal 45° zulässig.</p> <p>Im Bereich 2 sind geneigte Dächer (GD) ab 20° bis maximal 45°, sowie Flachdächer zulässig.</p> <p>Im Bereich 3 sind geneigte Dächer (GD) ab 20° bis maximal 40°, sowie Flachdächer zulässig.</p> <p>Die Festsetzungen gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile z.B. Anbauten, Garagen, überdachte Pkw-Stellplätze und Nebenanlagen. Diese sind auch mit anderen Dachneigungen zulässig.</p> <p><b>8.2 Dachaufbauten, -einschnitte und Dachvorbauten</b></p> <p>Über der Traufe angeordnete Bauteile wie z.B. Dachgauben und Dach-einschnitte sind im untergeordnetem Maße zulässig. Gleiches gilt für Zwerchgiebel.</p>

### **8.3 Dacheindeckung/ Tiefgaragendächer**

Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen und extensive Dachbegrünungen sind zulässig.

Die max. zulässige Gebäudehöhe darf bei Flachdächern mit Solar- und Photovoltaikanlagen um maximal 1,20 m überschritten werden. Solar- und Photovoltaikanlagen müssen um mindestens 1,50m von der Attika eingerückt werden.

Flachdächer sind ausnahmslos extensiv zu begrünen. Dafür ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe um 0,5 m zulässig.

Dazu sind Dachflächen mit einem mindestens 12 cm dicken durchwurzelbarem Substrataufbau zu versehen, zu begrünen und zu unterhalten.

Dachflächen von nicht überbaubaren Tiefgaragen sind mit Ausnahme von Wegen, Spielflächen und Terrassen mit einem mindestens 60 cm dicken durchwurzelbarem Substrataufbau auszuführen und ganzflächig zu begrünen. Soweit Baumpflanzungen auf Tiefgaragen vorgenommen werden, muss auf einer Fläche von mindestens jeweils 10 m<sup>2</sup> pro Baum die Schichtdicke des durchwurzelbaren Substrates mindestens 100 cm betragen.

### **8.4 Einheitliche Gestaltung von Doppelhäusern und Hausgruppen**

Doppelhäuser und Hausgruppen sind hinsichtlich Ihrer Höhenentwicklung, Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung (Material und Farbe) sowie der Fassadengestaltung (Material und Farbe) einheitlich zu gestalten bzw. aufeinander abzustimmen.

### **8.5 Abweichungen bei Bestandsgebäuden**

Bei An- / Umbauten im überplanten Altbestand (siehe eingemessene Gebäude in der Katastergrundlage des Nutzungsplanes) können Abweichungen von den Festsetzungen als Ausnahme zugelassen werden, soweit sich diese im Rahmen der jeweiligen Baugestaltung des betroffenen Altbaus bewegen oder wenn dies zur Anpassung an die bestehende Nachbarbebauung städtebaulich sinnvoll ist.

**8.6 Werbeanlagen**

Mit den baulichen Anlagen fest und dauerhaft verbundene Werbeanlagen im Sinne des § 10 (1) BauO NRW sind nur zulässig, wenn

- die Gliederungsordnung der Werbeanlage mit der der Fassade übereinstimmt;
- je Fassade unabhängig voneinander nur maximal 1 Werbeanlage angebracht wird;
- sie eine Größe von 1,00 m<sup>2</sup> nicht überschreiten;

Freistehende Werbeanlagen im Sinne des § 10 (1) BauO NRW sind unzulässig.

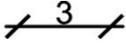
**8.7 Vorgartenflächen**

Von den Freiflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze („Vorgartenfläche“) dürfen maximal 1/3 als Stellplätze, Zufahrt oder Wege befestigt werden. Mindestens 2/3 sind unversiegelt zu belassen und gärtnerisch als Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Großflächig ( $\geq 1/3$ ) mit Steinen oder Kieseln bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen, sind im Bereich der Vorgartenflächen unzulässig.

Abfallbehälter sind in Vorgärten nur zulässig, wenn Sichtschutz durch standortgerechte Laubgehölze, begrünte Holzblenden oder Rankgerüste oder durch feste Schränke im Wandmaterial des Hauptbaukörpers vorgesehen wird.

9	<b>Sonstige Hinweise</b>
	<p><u>Bodendenkmale:</u> Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.), ist gemäß §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage unverändert zu erhalten.</p> <p><u>Altlasten:</u> Altlasten sind im Plangebiet bisher nicht bekannt. Nach § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz besteht grundsätzlich die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, wenn derartige Feststellungen bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund getroffen werden.</p> <p><u>Bodenaushub / Kampfmittelgefährdung</u> Eine Belastung des Plangebiets durch Kampfmittel ist nicht bekannt. Unabhängig davon gilt grundsätzlich: Tiefbauarbeiten sind mit gebotener Vorsicht auszuführen. Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, Polizei (Tel. 0521/5450) oder Feuerwehrleitstelle (Tel. 0521/512301) sind zu benachrichtigen.</p> <p><u>Überflutungssicherung/ Starkregenereignis</u> Zum Schutz vor Überflutungen bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen oder unvorhersehbaren Betriebszuständen der Versicherungseinrichtungen ist ein angemessener Objektschutz bei der Planung von Gebäuden zu berücksichtigen. Keller, Kellerfenster, Lichtschächte sowie Zugänge und Zufahrten sind z.B. durch geeignete Aufkantung vor eindringendem Niederschlagswasser zu schützen.</p> <p><u>Hinweis auf DVWG Regelwerk</u> Für Versorgungsleitungen zur Wasser- und Löschwasserversorgung ist das Regelwerk des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVWG) anzuwenden.</p>

10	Sonstige Darstellungen zum Planinhalt
	Maßzahl (in m)
	vorhandene Bebauung
	vorhandene Flurstücksgrenze
867	Flurstücksnummer
171,1 <sup>+</sup>	Unterer Bezugspunkt in m üNN (DGM Stadt Bielefeld 2019)