

**Anlage**

**A**

**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/V 2.1 „Verlängerung des Epiphanienveges südlich der Straße Bardenhorst in Richtung Vilsendorfer Straße mit ergänzender Wohnbebauung“**

- Bebauungsplan-Vorentwurf – Nutzungsplan, Gestaltungsplan
- Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise

Planungsstand: 21.Oktober 2015

# Stadt Bielefeld

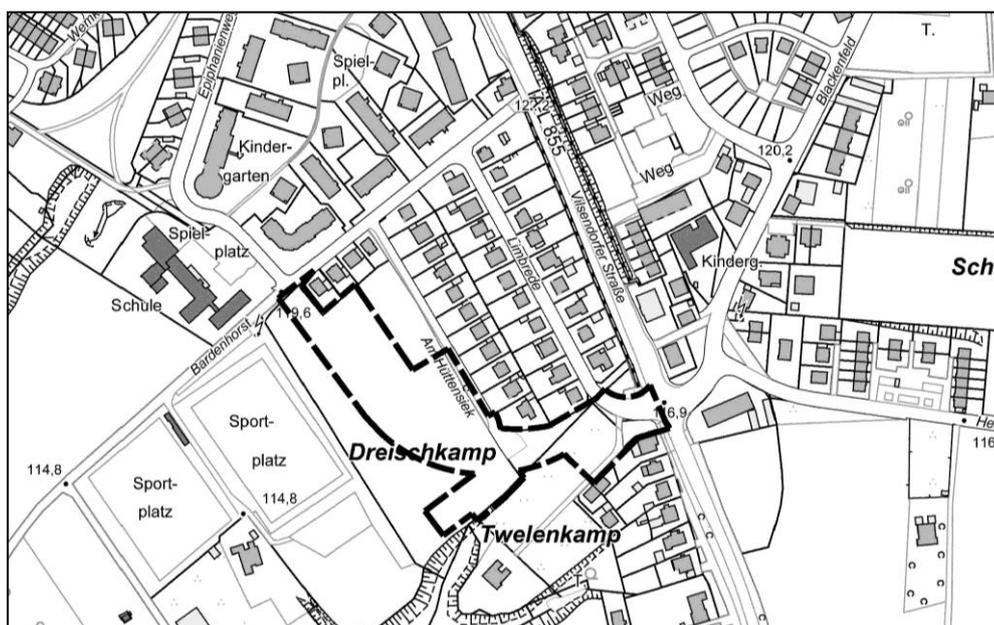
Stadtbezirk Jöllenbeck

**Aufstellung des**

**Bebauungsplanes Nr. II/V 2.1**

**„Verlängerung des Epiphanienveges südlich  
der Straße Bardenhorst in Richtung Vilsendorfer  
Straße mit ergänzender Wohnbebauung“**

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



Hempel + Tacke GmbH, Bielefeld

Bauamt 600.42

# 1. Bebauungsplan-Vorentwurf – Nutzungsplan



## 2. Bebauungsplan-Vorentwurf – Gestaltungsplan



### 3. Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 118 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474);

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);

die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);

das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474);

§ 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 Gesetz vom 03.02.2015 (GV. NRW. S. 208).

#### 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.

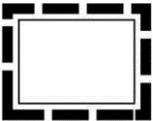
Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gemäß § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

## Textliche Festsetzungen und Planzeichenerklärungen

Festsetzungen gem. § 9 BauGB, BauNVO und PlanZV

### 0. Abgrenzungen

gemäß § 9 (7) BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

gemäß § 9 (7) BauGB

### 1. Art der baulichen Nutzung

gemäß § 9 (1) 1 BauGB



**Allgemeines Wohngebiet -WA -**

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

Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind

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

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

### gemäß § 9 (1) 1 BauGB

#### 2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO

**0,3**

zulässige Grundflächenzahl, z.B. 0,3

#### 2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO

**0,6**

zulässige Geschossflächenzahl , z.B. 0,6

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

gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO

**II**

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. II

#### 2.4 Höhe baulicher Anlagen

gemäß § 16 und 18 BauNVO

FHmax.10,5 m

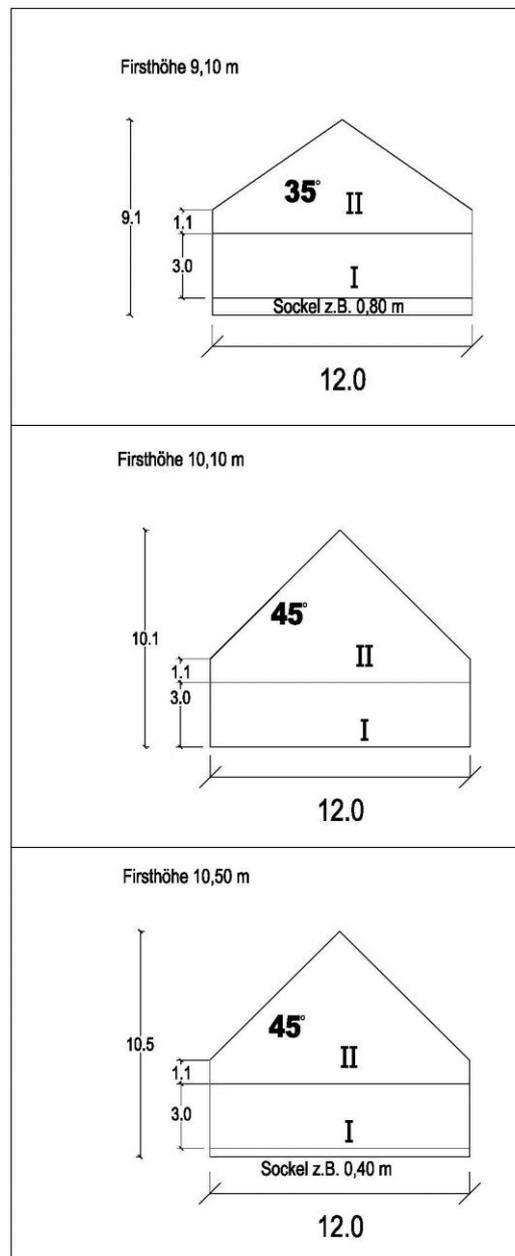
Firsthöhe (Oberkante der Dachhaut bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern)

Die Firsthöhe (FH) darf an keinem Punkt das zulässige Maß (z.B. 10,5 m) überschreiten.

#### Hinweis:

Die nachfolgende Systemquerschnitte dienen zur Erläuterung der festgesetzten Firsthöhen einschließlich der Geschossigkeit, Dremmel- und Sockelhöhen.

Beispielhafte Systemschnitte bei den festgesetzten Rahmenbedingungen:



Bei der Berechnung der Firsthöhe sind folgende Bezugspunkte maßgebend:

Oberer Bezugspunkt

Der Firstpunkt ist der Schnittpunkt der Außenfläche der Dachhaut

Unterer Bezugspunkt

Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante der zur Erschließung erforderlichen nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenfahrbahnmitte).

### 3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung baulicher Anlagen

gemäß § 9 (1) 2 BauGB

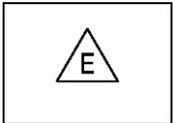
O

offene Bauweise



Baugrenze

gemäß § 23 (3) BauNVO



Einzelhäuser

Hinweis: Festsetzung zu Gebäudelänge + -tiefe siehe Ziffer 8.2

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

gemäß § 9 (1) 4 und 22 BauGB

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 sind Carports / Garagen nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 sind Stellplätze / Carports / Garagen auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Hinweis:

*Festsetzungen über die Gestaltung der Vorgärten von Einzel- und Mehrfamilienhäusern siehe Ziffer 11.8*

### 5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

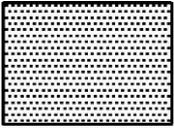
gemäß § 9 (1) 6 BauGB

2 WE

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 sind maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

## 6. Verkehrsflächen

gemäß § 9 (1) 11 BauGB



Straßenverkehrsfläche (öffentlich)



Straßenbegrenzungslinie



Private Verkehrsfläche

## 7. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Zur Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft

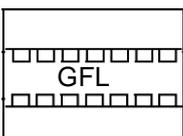
gemäß § 9 (1) 20 BauGB

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme:

Die mit den Planungen anteilig verursachten Funktionsverluste von unmittelbar an den Neststandort des örtlichen Turmfalkenvorkommens angrenzenden Nahrungsflächen sind durch die Errichtung von zwei Nistkästen und zwei Ansitzstangen in direkter funktionaler Verbindung zu den gestörten Lebensstätten auszugleichen. Die Nistkästen sind an Pfählen in 6 – 8 m Höhe anzubringen, die Ansitzstangen sind mit Höhen von 2 – 4 m aufzustellen. Im Weiteren sind die Kästen mind. 1 x pro Jahr (außerhalb der Brutzeit) auf Funktionsfähigkeit zu überprüfen und gleichzeitig zu reinigen. Weitere Maßnahmendetails sind entsprechend den Angaben des Artenschutzbeitrages zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/V 2.1 (Kapitel 4.2) zu beachten.

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

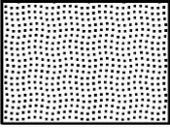
gemäß § 9 (1) 21 BauGB



- Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit (Wegeverbindung zu den öffentlichen Grünflächen),
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anwohner Vilsendorfer Straße 270, 272, 274, 276 sowie 278,
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger.

## 9. Grünflächen

gemäß § 9 (1) 15 BauGB



Öffentliche Grünfläche

## 10. Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

gemäß § 9 (1) 16 BauGB



Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

Zweckbestimmung:

landschaftlich gestaltetes Regenrückhaltebecken zum Schutz der Vorflut vor Überlastung und Schmutzfrachtbelastung.

## 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:

SD 35-45°

Zulässig sind symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 35° - 45°.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte:

Dachaufbauten sind unter eindeutiger Bezugnahme auf die Fassadengliederung zulässig, soweit sie sich nach Größe, Form, Platzierung, Materialwahl und Farbgebung harmonisch in die umgebende Dachlandschaft einfügen und die Dominanz der Hauptdachflächen erhalten bleibt.

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

#### Dachflächenfenster:

Dachflächenfenster sind nur als „stehende und quadratische Formate“ in einer Größe von maximal 1,50 m<sup>2</sup> zulässig. Die Gesamtbreite aller Dachflächenfenster darf maximal 30 % der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche betragen.

Vom Ortgang ist ein Abstand von mindestens 2 m einzuhalten.

### 11.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen –Wände-

#### Gebäuelänge:

Bei giebelständigen Einzelhäusern darf deren horizontale Ausdehnung parallel zur Erschließungsstraße max. 12,0 m betragen. Die maximale Gebäudetiefe darf maximal 13,0 m betragen.

Bei traufständigen Einzelhäusern darf deren horizontale Ausdehnung parallel zur Erschließungsstraße max. 13,0 m betragen. Die maximale Gebäudetiefe darf maximal 12,0 m betragen.

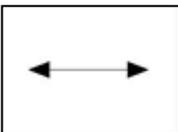
#### Sockelhöhe:

Die Sockelhöhe darf an der straßenseitigen Außenwandfläche max. 0,80 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 maximal 1,10 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

Gebäuelängsachse , gleichzeitig Hauptfirstrichtung für Gebäude mit geneigtem Dach

### 11.4 Farbgebung und Material

#### Außenwände:

Material: zulässig ist Putz, Sichtmauerwerk, Holz. In untergeordneten Bauteilen (max. 30 % der Fläche) Naturstein, Kunststein, Bauplatten.

Farben: zulässig sind weiß, grau, natürliche Holz- und Zinkfarben, helle Pastellfarben.

Fenster- und Türelemente sowie untergeordnete Bauteile (max. 5 % der Fläche) sind von der Farbfestsetzung ausgenommen.

Dächer:

Material: zulässig sind Dachsteine aus Ton, Beton, zementgebundene Well- und Dachplatten sowie Zinkbleche.

Farben: zulässig sind hellgrau, grau, anthrazit und rot, natürliche Holz- und Metallfarben.

#### 11.5 Antennenanlagen

Parabolantennen sind zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Ortsbildes nur in einer farblich dem Hintergrund der Fassade oder des Daches entsprechenden Ausführung zulässig. Die Parabolantenne darf nicht über den Dachfirst herausragen.

#### 11.6 Standplätze für bewegliche Abfallbehälter

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

#### 11.7 Gestaltung der Hausgärten

In den Hausgärten sind standortgerechte Gehölze zu verwenden.

Für die zukünftigen privaten Hausgärten sind pro Grundstück mindestens zwei standortgerechte Bäume gemäß der Empfehlungsliste des Umweltamtes der Stadt Bielefeld („Bäume und Großsträucher mit sehr hoher bis hoher Widerstandsfähigkeit gegenüber Trockenheit“) zu pflanzen.

Alle Pflanzungen sind fachgerecht auszuführen und zu pflegen sowie dauerhaft zu erhalten.

#### 11.8 Gestaltung der Vorgärten von Einzel- und Mehrfamilienhäusern

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind die zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze gelegenen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen, zu gestalten und zu unterhalten. Ausgenommen von der Vorgarteneingrünung bleiben notwendige Zufahrten und Zuwegungen.

Insgesamt darf nicht mehr als 30% der Vorgartenfläche für Wege und Zufahrten befestigt werden. Carports, Garagen sowie Nebenanlagen sind innerhalb der Vorgartenfläche nicht zulässig.

#### Hinweis:

*Festsetzungen zu Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen siehe Ziffer 4*

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit standortgerechten Bäumen und Großsträuchern gemäß der Empfehlungsliste des Umweltamtes der Stadt Bielefeld („Bäume und Großsträucher mit sehr hoher bis hoher Widerstandsfähigkeit gegenüber Trockenheit“) gärtnerisch zu gestalten.

### 11.9 Einfriedungen

Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenze sind allgemein als standortgerechte Laubholzhecken zulässig. Eine Kombination mit Drahtgeflechten oder senkrecht strukturierten Holzzäunen ist möglich, wenn diese beidseitig bepflanzt werden. Mauersockel sind generell unzulässig.

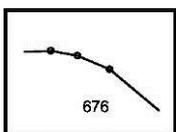
Folgende Arten sind für Laubhecken zu verwenden:

Hainbuche, Buche, Feldahorn, Weißdorn, Liguster, Buchsbaum

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen einschließlich der seitlichen Einfriedung der Vorgartenflächen sind nur Zäune (bis zu einer Höhe von 1,0 m über Straßen- bzw. Geländeneiveau) oder Anpflanzungen zulässig. Drahtgeflechte oder Holzzäune sind mind. 30 cm von der Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche zurückzunehmen.

Einfriedungen an der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenze sind bis zu einer Höhe von 1,5 m über Geländeneiveau zulässig. Ausgenommen von der Höhenbegrenzung sind Anpflanzungen. Sichtblenden sind im Wohngartenbereich nur i.V.m. Terrassen zulässig, wenn sie die Höhe von 1,80 m nicht überschreiten und vollständig mit standortgerechten Kletterpflanzen, wie z.B. Wilder Wein, Efeu etc. eingegrünt werden.

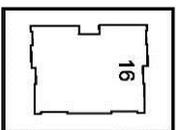
## 12. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt



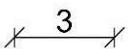
1346

Vorhandene Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer



vorhandene Bebauung



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

#### 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 Gemeinde oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0251-5918961, Fax: 0251-5918989, Email: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

#### Altlasten:

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.

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

Die Stadt Bielefeld bzw. der Umweltbetrieb sind 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 Beauftragten der Stadt Bielefeld oder die sonst von ihr beauftragten Personen berechtigt, die Grundstücke zu betreten und zu befahren. Die Eigentümer der privaten Grundstücks-/Verkehrsflächen und der angrenzenden Grundstücksflächen dürfen in einem Abstand von 2,50 m beiderseits der Rohrachse keine Maßnahmen durchführen, die Bestand und Betrieb der Leitungen gefährden. Insbesondere dürfen diese Duldungstreifen weder überbaut werden, noch dürfen tief wurzelnde Bäume oder Büsche gepflanzt oder Bodenaufschüttungen (z.B. Lärmschutzwall) vorgenommen werden. Die Anfahrbarkeit der Kanalschächte ist jederzeit zu gewährleisten. Zu diesem Zweck ist der Straßenaufbau nach der Richtlinie zur Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen (RSt0 01) auszuführen, so dass schwere Lkw (Spülfahrzeuge etc.) den Privatweg schadlos befahren können.

#### Artenschutz:

- Sofern vorhandene Gehölze im Plangebiet beschnitten bzw. entfernt werden sollten, sind die rechtlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzes sowie des Landschaftsgesetzes NRW zu beachten. Gehölze sind außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit gehölzgebundener brütender Vogelarten (1. März – 30. September) zu beseitigen.
- Gemäß Beschluss der Stadt Bielefeld (2011) sind für Wohn- und Anliegerstraßen LED-Leuchten Typ VFL 540 (Lichtfarbe 4000K) zu verwenden.
- Um Störungen durch Lichtimmissionen von privaten Flächen möglichst gering zu halten wird empfohlen, Leuchtmittel ohne UV-Strahlung, einem engen Spektralbe-

reich zwischen 570 und 630 nm und geschlossene Lampengehäuse zu verwenden sowie eine Ausrichtung der Lichtkegel nach unten zu berücksichtigen.

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.