

**Anlage:**

|          |   |
|----------|---|
| <b>A</b> | <p><b>Teil A</b></p> <p><b>Erst- und Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J37 „Wohnen am Mondsteinweg Ecke Malachitstraße“</b></p> <p><b>(Stand Dezember 2016)</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Bebauungsplan-Vorentwurf, Gestaltungsplan</li><li>- Bebauungsplan-Vorentwurf, 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 A

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

(Stand Dezember 2016)



**Bauamt 600.42**

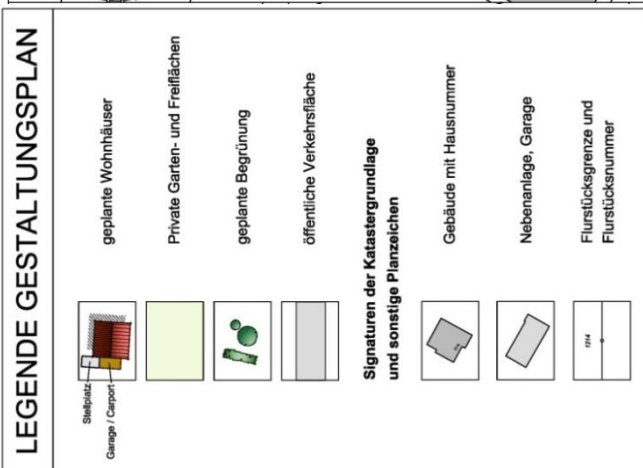
in Zusammenarbeit mit:

**Enderweit+Partner GmbH** 

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

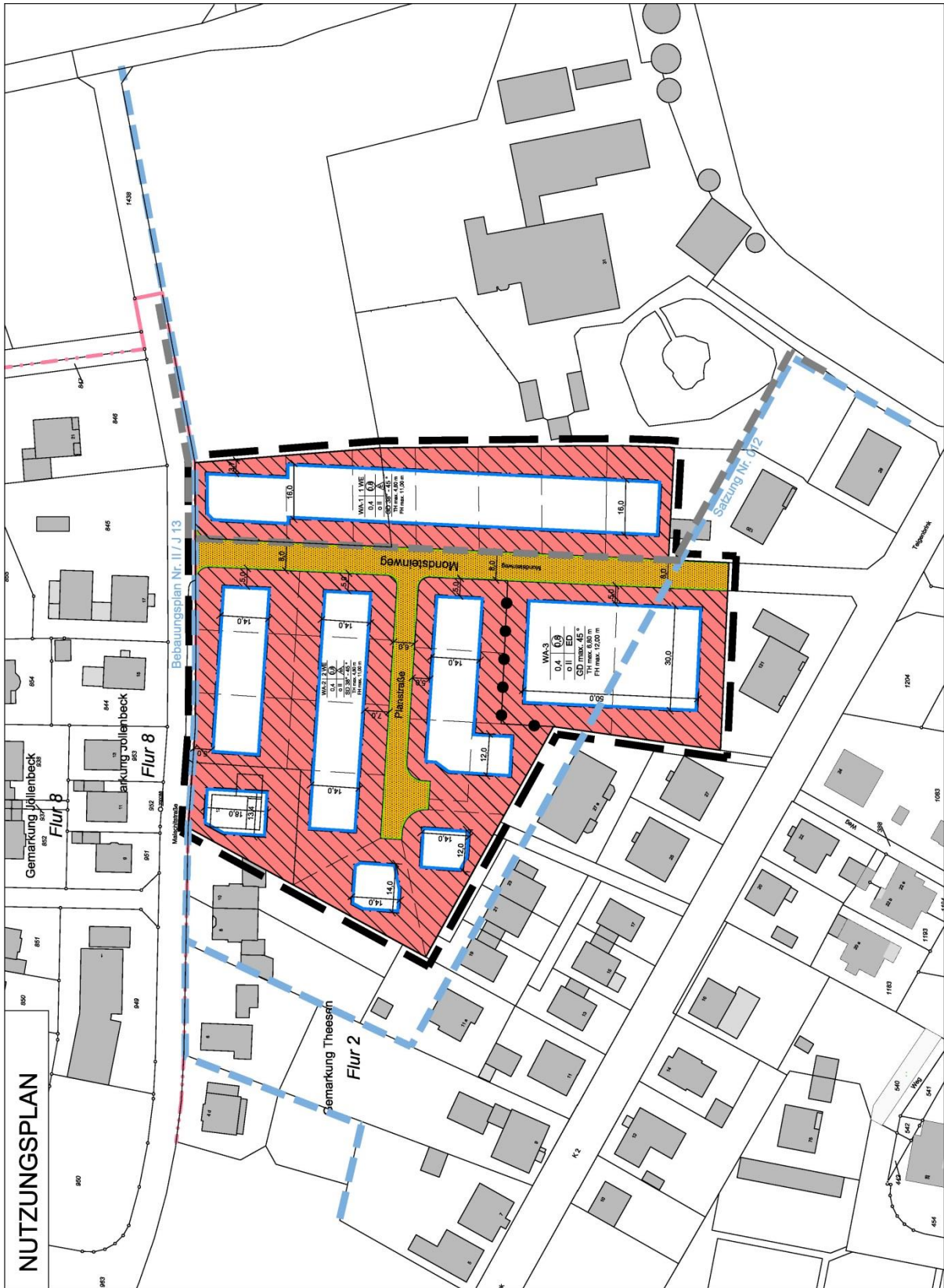
**Erst- und Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J37 „Wohnen am Mondsteinweg Ecke Malachitstraße“**

**Abb. 1: Gestaltungsplan – Stand Vorentwurf**



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

Abb. 2: Nutzungsplan – Stand Vorentwurf



## **Angabe der Rechtsgrundlagen**

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722);

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);

das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13.10.2016 (BGBl. I S. 2258);

§ 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 Artikel 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 965).

### Anmerkung

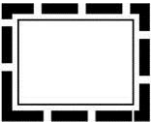
Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

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, 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

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.

**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.

Bei der Berechnung der Höhe baulicher Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend:

oberer Bezugspunkt Traufhöhe:

- Schnittlinie zwischen den aufgehenden Wandaußenflächen und der Oberkante der Dachhaut

oberer Bezugspunkt Firsthöhe:

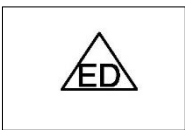
- oberster Schnittpunkt der Dachflächen bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern (Firsthöhe, Firstpunkt)

unterer Bezugspunkt:

- Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante der vorgelagerten ausgebauten öffentlichen Verkehrsflächen (Mitte Fahr-bahn). 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



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



nur Einzelhäuser zulässig



#### 3.2 Baugrenze gemäß § 23 (3) BauNVO

Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie z. B. Erker, Terrassenüberdachungen um bis zu 3,00 m zugelassen werden, sofern der Anteil der vortretenden Bauteile nicht mehr als 50% der Wandfläche beträgt.

#### 3.3 Gebäudetiefe gemäß § 23 (4) BauNVO

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

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

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

Sie können auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie im baulichen Zusammenhang mit



dem Hauptbaukörper errichtet werden und die vordere sowie die rückwärtige 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.

Ausnahme:

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

Hinweis:

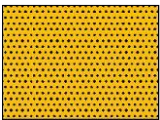
Zu Stellplätzen und Nebenanlagen auf Vorgartenflächen und deren Gestaltung siehe auch die Festsetzungen unter Ziffer 7.5

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

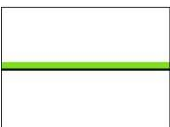
1 WE

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

SD 38°-45°

7.1 Dachform und Dachneigung

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

GD 30°-45°

Es sind symmetrisch geneigte Dächer mit einer Dachneigung von z. B. 30-45° zulässig.

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

### 7.3 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.

### 7.4 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.

### 7.5 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 zulässig.

Zufahrten dürfen je Baugrundstück eine Breite von insgesamt 4,00 m nicht überschreiten.

Hinweis

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

Einfriedungen

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

Im Übergang zur freien Landschaft sind Einfriedungen in Form von Hecken, Zäunen, Holzzäunen und Mauern bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Zum Schutz vor Wildverbiss können hier ausnahmsweise auch Hecken oder bepflanzte Zäune bis zu einer Höhe von 1,50 m zugelassen werden.

**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

Auch ohne konkrete Hinweise auf Kampfmittelgefährdung ist ein Absuchen auf Kampfmittelbelastungen der zu bebauenden Flächen und Baugruben erforderlich.

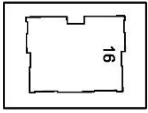
Tiefbaumaßnahmen im gesamten Plangebiet sind daher einzeln und rechtzeitig zur Überprüfung anzuzeigen.

3. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

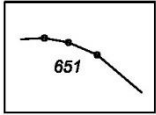
*Hinweis: Aussagen zum Artenschutz werden zum Entwurf des Bebauungsplanes ergänzt, soweit erforderlich.*

4. 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.

**Sonstige Darstellungen zum Planinhalt**

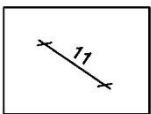
vorhandenes, eingemessenes Gebäude mit Hausnummer



vorhandene Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer



Vorhandene Flurgrenze



Bemaßung



Geltungsbereich der angrenzenden  
Bebauungspläne und Satzungen



Geltungsbereich des Landschaftsplanes