

## Anlage

**A**

### **Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J8.1 „Wohnen südöstlich der Kreuzung Wöhrmannsfeld /Siekmannsfeld“**

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

Planungsstand: Juli 2017

# Stadt Bielefeld

## Stadtbezirk Jöllenbeck

### Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/J8.1

#### „Wohnen südöstlich der Kreuzung Wöhrmannsfeld / Siekmannsfeld“

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



Bauamt 600.42

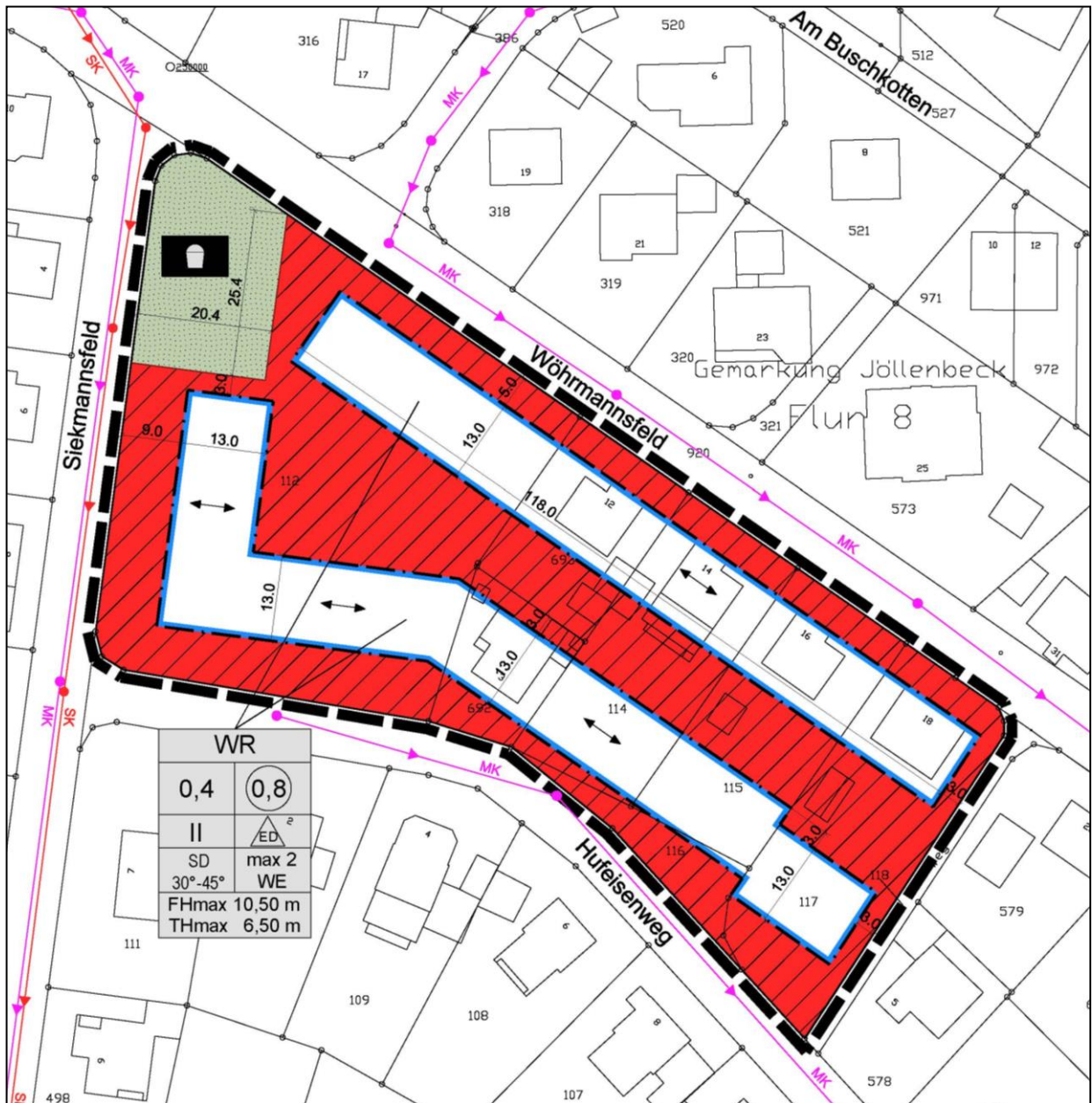
Hempel + Tacke GmbH, Bielefeld

# 1. Bebauungsplan-Vorentwurf – Gestaltungsplan (ohne Maßstab)





## 2. Bebauungsplan-Vorentwurf – Nutzungsplan (ohne Maßstab)



### 3. 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 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298);

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 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057);

das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298);

§ 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 Gesetz vom 15.12.2016 (GV. NRW. S. 1162);

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. 966).

#### 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.

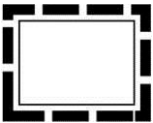
Stand: Juni 2017

## Textliche Festsetzungen und Planzeichenerklärungen

Festsetzungen gem. § 9 BauGB, BauNVO und PlanZV

### 0. Abgrenzungen

gemäß § 9 (7) BauGB

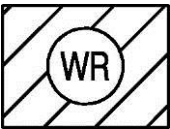


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

gemäß § 9 (7) BauGB

### 1. Art der baulichen Nutzung

gemäß § 9 (1) 1 BauGB



**Reines Wohngebiet -WR -**

gemäß § 3 BauNVO i.V.m. § 1 (4) - (9) BauNVO

Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind

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

1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfes für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

## 2. Maß der baulichen Nutzung

### gemäß § 9 (1) 1 BauGB

#### 2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO

**0,4**

zulässige Grundflächenzahl, z.B. 0,4

#### 2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO

**0,8**

zulässige Geschossflächenzahl , z.B. 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, z.B. II

#### 2.4 Höhe baulicher Anlagen

gemäß § 16 und 18 BauNVO

**THmax. 6,5 m**

Traufhöhe, z. B. 6,5 m

Die Traufhöhe (TH) darf in keinem Punkt das maximal zulässige Maß überschreiten.

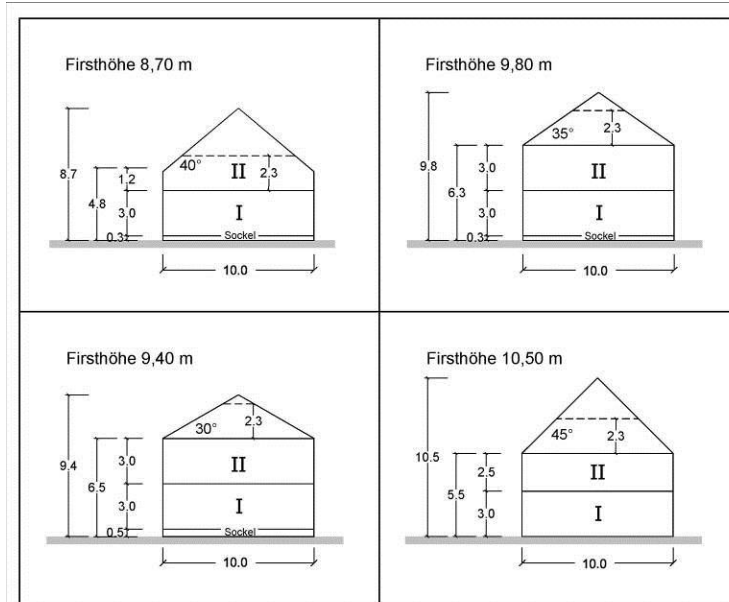
**FHmax. 10,5 m**

Firsthöhe, z. B. 10,5 m

Die Firsthöhe (FH) darf in keinem Punkt das maximal zulässige Maß überschreiten.

Hinweis: Die nachfolgende Systemquerschnitte dienen zur Erläuterung der festgesetzten Trauf-, First-, Dremmel- und Sockelhöhen.

Beispielhafte Systemschnitte bei den festgesetzten Rahmenbedingungen:



Bei der Berechnung der Gebäudehöhen sind folgende Bezugspunkte maßgebend:

#### Oberer Bezugspunkt

Traufhöhe: Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante der Dachhaut bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern.

#### Unterer Bezugspunkt

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

### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

#### gemäß § 9 (1) 2 BauGB



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Hinweis: Festsetzung zu Gebäudelänge und -tiefe siehe Ziffer 7.2



#### Baugrenze

gemäß § 23 (3) BauNVO



## 4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

gemäß § 9 (1) 4 und 22 BauGB

Garagen und Carports sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen und Carports müssen einen Abstand von mindestens 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

Stellplätze sind in den überbaubaren Grundstücksflächen sowie den nicht überbaubaren Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze (Vorgartenbereich) zulässig.

Insgesamt darf nicht mehr als 50% der Vorgartenfläche für die Anlage von Stellplätzen einschließlich Zufahrten, Zuwegungen und sonstigen Befestigungen in Anspruch genommen werden.

### 4.2 Nebenanlagen

Kellerersatzräume, Geräteschuppen, Gartenlauben und sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind in einem 5 m breiten Streifen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig.

## 5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

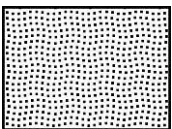
gemäß § 9 (1) 6 BauGB

2 WE

Innerhalb des Reinen Wohngebietes sind je Wohngebäude (Einzelhaus) maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Je Doppelhaushälfte ist eine Wohneinheit zulässig.

## 6. Grünflächen

gemäß § 9 (1) 15 BauGB



Öffentliche Grünfläche



Zweckbestimmung: Spielplatz

## **7. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (örtliche Bauvorschriften)**

**gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 (4) BauO NRW**

### 7.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen – Dächer-

Dachform und Dachneigung:

Zulässig sind symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° - 45°.

Dachaufbauten und –einschnitte, Dachterrassen:

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.

Die Errichtung von Dachterrassen und –einschnitten ist zulässig, wenn diese in Ihrer Gesamtlänge 50 % der Trauflänge der zugehörigen Dachflächen nicht überschreiten.

Solaranlagen sind auf den Dachflächen zulässig.

Dächer von Doppelhäusern sind hinsichtlich ihrer Dachaufbauten und –einschnitte, Neigung, Trauf- und Firsthöhen sowie Farb- und Materialwahl einheitlich zu gestalten.

Dacheindeckungen

Es sind nur blendfreie Dacheindeckungen zulässig.

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.

### 7.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen – Wände -

Gebäudelänge und -tiefe:

Einzelhäuser dürfen eine Gebäudelänge von 12,0 m und eine Gebäudetiefe von 12,0 m nicht überschreiten.

Doppelhäuser dürfen eine Gebäudelänge von 20,0 m und eine Gebäudetiefe von 12,0 m nicht überschreiten.

Sockelhöhe:

Die Sockelhöhe darf an der straßenseitigen Außenwandfläche max. 0,5 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:

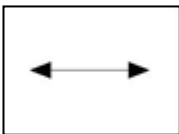
Die Drempelhöhe darf maximal 1,2 m betragen. Es gilt das Maß von der Oberkante Rohdecke unterhalb des Dachraumes bis zur Oberkante Dachhaut, gemessen an der traufseitigen Wandaußenseite.

Material und Farbgebung der Außenwandflächen:

Material: Zulässig sind Putz, Klinker sowie Sichtmauerwerk; bei untergeordneten Bauteilen (max. 30 % der Fläche) sind auch Naturstein, Kunststein, Holzverkleidungen und Bauplatten zulässig.

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.



### 7.3 Stellung baulicher Anlagen

Gebäudelängsachse, gleichzeitig Hauptfirstrichtung für Gebäude mit geneigtem Dach

### 7.4 Gestaltung der Hausgärten

In den Hausgärten sind standortgerechte Gehölze zu verwenden.

Pro Grundstück mindestens ein standortgerechter Baum 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.

### 7.5 Standplätze für bewegliche Abfallbehälter

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

### 7.6 Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und an den seitlichen Grundstücksgrenzen sind innerhalb des Vorgartenbereiches (nicht überbaubare Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze) Einfriedungen als Zäune (bis zu einer Höhe von 0,7 m über Straßen- bzw. Geländeniveau) oder Anpflanzungen zulässig.

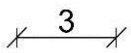
### 7.7 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Ihre Größe darf 0,3 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Werbeanlagen sind flach auf der Hauswand maximal bis zur Oberkante der Erdgeschossfenster anzubringen.

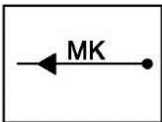
Ausnahmsweise können Werbeanlagen an Einfriedungen und in Vorgärten zugelassen werden, wenn die Anbringung an der Hauswand den Zweck der Werbeanlage nicht erfüllt.

Werbeanlagen mit bewegter, laufender und wechselnder Beleuchtung sind unzulässig.

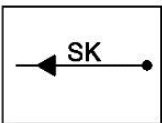
## 8. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt



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



vorhandener Mischwasserkanal



vorhandener Schmutzwasserkanal

### 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](mailto:lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org), anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

### Ökologische Belange und Niederschlagswasser:

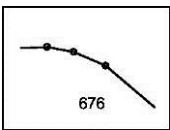
Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen: Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Baustoffe, naturnahe Gartengestaltung mit standortheimischen oder kulturhistorisch bedeutsamen Gehölzen.

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.

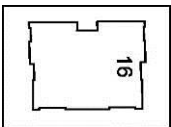
Kampfmittel:

Von der Bezirksregierung Arnsberg wird im gesamten Stadtgebiet von Bielefeld eine Kampfmittelüberprüfung (Untersuchung von Grundstücken auf Kampfmittel aus dem Zweiten Weltkrieg, insbesondere auf Bomben-Blindgänger und Munitionsreste) vor Bodeneingriffen fachlich empfohlen.

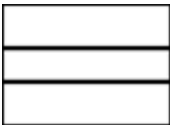
Ist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Feuerwehrleitstelle (Tel. 0521/512301) oder die Polizei (Tel. 0521/5450) zu benachrichtigen.

**Signaturen der Katastergrundlage**

vorhandene Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer, z.B. 676



vorhandene Bebauung



bestehende öffentliche Verkehrsfläche