

## Anlage

**A**

### **Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/V2.2 „Wohnen westlich der Vilsendorfer Straße, nördlich des Epiphanienwegs“**

#### **Bebauungsplan -Vorentwurf-**

- Gestaltungsplan
- Nutzungsplan
- Angabe der Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen, Planzeichenerklärungen und Hinweise

Stand Verfahren: Vorentwurf; Oktober 2022

Stadtbezirk Jöllenbeck

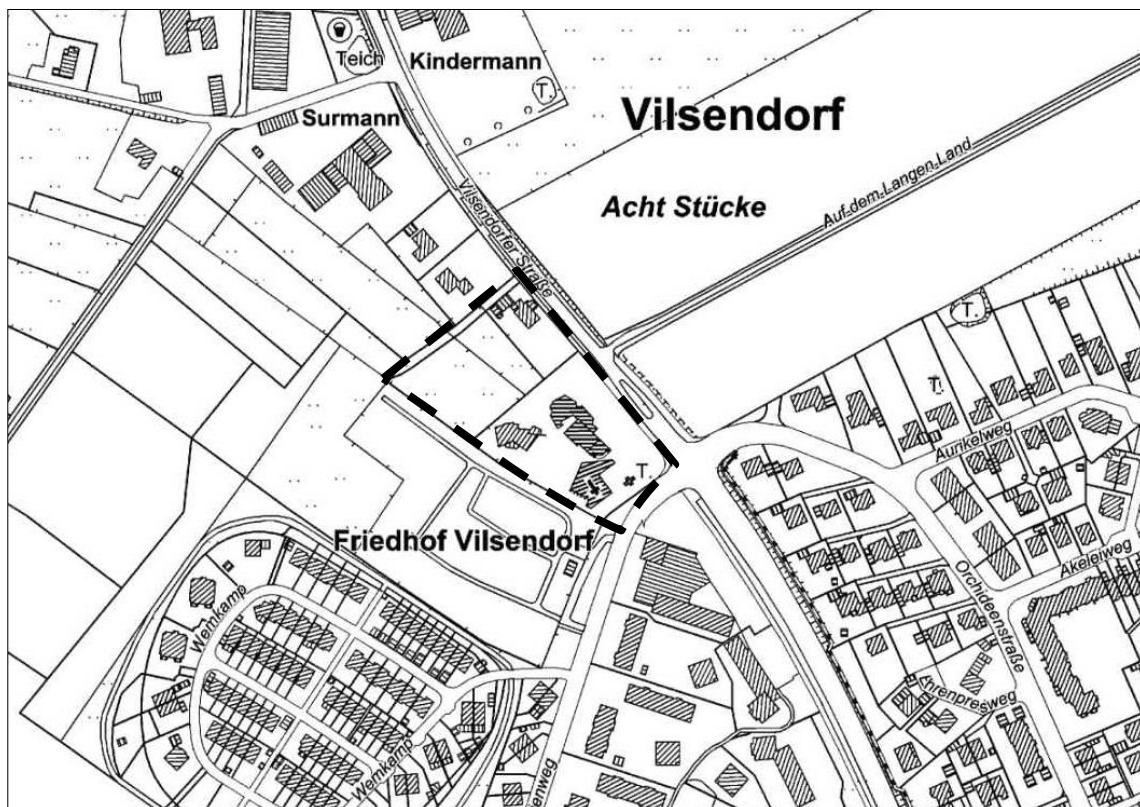
**Neuaufstellung des  
Bebauungsplans Nr. II/V2.2**

**„Wohnen westlich der Vilsendorfer Straße,  
nördlich des Epiphanienwegs“**

**Textliche Festsetzungen**

**- Vorentwurf -**  
Oktober 2022

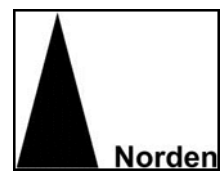
Übersichtsplan mit Geltungsbereich



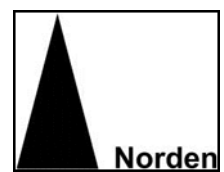
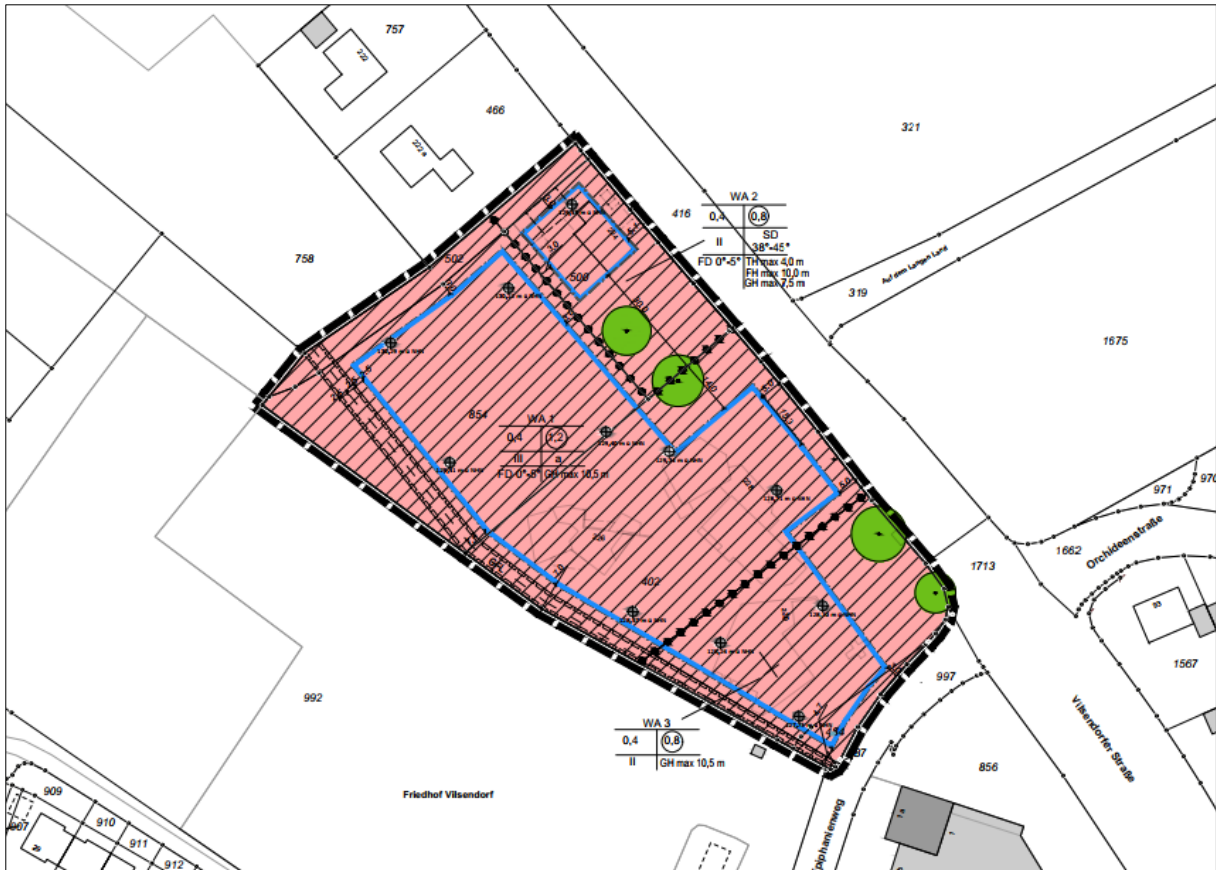
Bauamt 600.42

Hempel + Tacke GmbH


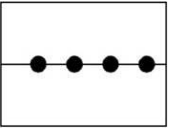

**Gestaltungsplan (ohne Maßstab)**  
Verfahren.....Vorentwurf




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



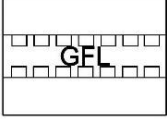
	<p><b>Angabe der Rechtsgrundlagen</b></p> <p>Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist;</p> <p>die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist;</p> <p>das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362) geändert worden ist;</p> <p>§ 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086);</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 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490).</p> <p>Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).</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>Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 89 BauO NRW 2018 in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 86 (1) Ziffer 22 BauO NRW 2018 und können gemäß § 86 (3) BauO NRW 2018 als solche geahndet werden.</p> <p>Stand 09.2022</p>
--	---

	<b>Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Kennzeichnungen, Hinweise</b>
<b>0</b>	<b>Abgrenzungen</b>
 	<p><b>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans</b> gemäß § 9 (7) BauGB</p> <p><b>Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten</b> gemäß § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO</p>
<b>1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b> gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB
	<p><b>Allgemeines Wohngebiet</b> gemäß § 4 BauNVO i. V. m. § 1 (5) und (6) BauNVO</p> <p>zulässig sind</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Wohngebäude,</li> <li>2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,</li> <li>3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.</li> </ol> <p>Nicht zulässig sind folgende Nutzungen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,</li> <li>2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,</li> <li>3. Anlagen für Verwaltungen.</li> <li>4. Gartenbaubetriebe,</li> <li>5. Tankstellen.</li> </ol>


<p style="text-align: center;"><b>2</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Maß der baulichen Nutzung</b> gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 20 BauNVO</p>
<p>z.B. <b>0,4</b></p> <p>z.B. <b>0,8</b></p> <p>z.B. <b>II</b></p> <p>z.B. <b>TH</b> max. 4,0 m</p> <p>z.B. <b>FH</b> max. 10,0 m</p> <p>z.B. <b>GH</b> max. 10,5 m</p>	<p><b>2.1 Grundflächenzahl - GRZ, Geschossflächenzahl - GFZ</b></p> <p>zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß z.B. maximal 0,4</p> <p>zulässige Geschossflächenzahl als Höchstmaß, z.B. maximal 0,8</p> <p><b>2.2 Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NRW</b></p> <p>Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. 2 Vollgeschosse</p> <p><b>2.3 Höhe baulicher Anlagen</b></p> <p><b>2.3.1</b> Die maximal zulässige Traufhöhe (TH) bei geneigtem Dach beträgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 4,0 m im WA2</li> </ul> <p><b>2.3.2</b> Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) bei geneigtem Dach beträgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 10,0 m im WA2</li> </ul> <p><b>2.3.3</b> Für das WA1, WA2 und WA3 sind nachfolgende Höhen als festgesetzte maximale Gebäudehöhen (GH) in Metern (m) zulässig.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 7,5 m im WA2</li> <li>- 10,5 m im WA1 und WA3</li> </ul> <p><b>2.3.4</b> Durch technische Aufbauten, Fahrstuhlüberfahrten oder Schornsteine ist ausnahmsweise eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe um maximal 1,25 m zulässig.</p> <p><b>2.3.5 <u>Obere Höhen-Bezugspunkte</u></b></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><b>2.3.6 <u>Untere Höhenbezugspunkte</u></b></p> <p>Als unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 (1) BauNVO gilt die jeweils innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen eingetragene NHN-Höhe (m ü. NHN – Normalhöhennull). Bei mehreren eingetragenen NHN-Höhen gilt jeweils die dem Gebäude nächstgelegene NHN-</p>

	Höhe oder ist diese durch die Interpolation der beiden dem Gebäude nächstgelegenen NHN-Höhen zu ermitteln.
<b>3</b>	<b>Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen</b> gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB
  a	<b>3.1 Überbaubare Grundstücksfläche</b> gem. § 23 BauNVO  Baugrenze  <b>3.2 Bauweise</b> Gem. § 23 BauNVO  Auf Grundlage der offenen Bauweise wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Hiernach sind abweichend Gebäudelängen von maximal 30,0 m im WA 1.
<b>4</b>	<b>Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen</b> gemäß § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB
	<b>4.1 Stellplätze und Tiefgaragen</b>  Im WA1 sind Stellplätze und Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  Im WA2 und WA3 sind Stellplätze, Garagen und Carports innerhalb und außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.  Vor Carports und Garagen ist zu den für die Erschließung des Grundstückes erforderlichen Verkehrsflächen ein Abstand von mind. 5,0 m einzuhalten.  <b>4.2 Nebenanlagen</b>  Nebenanlagen sind gemäß § 14 (1) Satz 3 BauNVO innerhalb der Vorgartenflächen Lfd. Nr. 8.1.3 unzulässig. Abfallbehälter sind in Vorgärten unter Beachtung der örtlichen Bauvorschrift Nr. 9.6 zulässig.

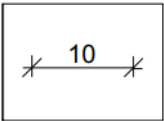

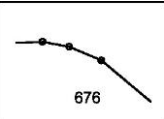



5	<p><b>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen</b> gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB</p>
	<p><b>5.1</b> Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen (verkehrliche und technische Grundstückserschließung).</p>
6	<p><b>Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche oder sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Koppelung getroffen werden müssen</b> gemäß § 9 (1) Nr. 23 b BauGB</p>
	<p><b>6.1 Verpflichtung zur Errichtung von Photovoltaikanlagen</b></p> <p>Bei der Neuerrichtung von baulichen Hauptanlagen mit einer für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche mit einer Größe von mehr als 50 m<sup>2</sup> sind auf mindestens 50 % der geeigneten Dachfläche (Solarmindestfläche) Photovoltaikmodule zu installieren. Geeignete Dachflächen in diesem Sinne sind u. a. bei geneigten Dächern die nach Süden bis einschließlich Süd-Westen / Süd-Osten ausgerichteten Dachflächen. Flachdächer sind grundsätzlich für eine Solarnutzung geeignet.</p> <p>Von der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche einer baulichen Hauptanlage nach Satz 1 und 2 sind die von Dachaufbauten (Kamine, Gauben etc.), von Dachflächenfenstern sowie von Dachterrassen / Loggien etc. in Anspruch genommenen Teilflächen der geeigneten Dachfläche vor Berechnung der Solarmindestfläche in Abzug zu bringen.</p> <p>Von der Solarmindestfläche einer baulichen Hauptanlage nach Satz 1 und 2 sind die durch Installation einer solarthermischen Anlage zur Wärmeerzeugung in Anspruch genommen Teilflächen der geeigneten Dachfläche in Abzug zu bringen. Auf die Solarmindestfläche können Fassadenflächen derselben baulichen Hauptanlage, auf denen Photovoltaikmodule installiert sind, angerechnet werden. Die Anlagen sind von allen Außenkanten des Gebäudes (Außenkante aufgehendes Mauerwerk) – bezogen auf die Dachfläche, auf der sie errichtet werden – um mindestens 1,0 m zurückzusetzen. Dies gilt nicht für technische Aufbauten, deren Oberkante die Oberkante Attika nicht überschreitet.</p>

7	<p><b>Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b> gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB</p>
	<p><b>7.1 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b> gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB</p> <p><b>7.1.1 <u>Begrünung von Stellplatzanlagen</u></b></p> <p>Oberirdische Stellplatzanlagen für mehr als 4 Kraftfahrzeuge sind mit Bäumen zu begrünen und zu gliedern. Je angefangene 4 ebenerdige Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16/18 cm, fachgerecht im regelmäßigen Raster innerhalb der Stellplatzanlage zu pflanzen sowie zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen. Die Pflanzbeete der Baumstandorte zwischen den Stellplätzen sind in der Größe eines Stellplatzes 2,5 m x 5,0 m (mindestens 12 m<sup>3</sup> Pflanzgrube) anzulegen und als Vegetationsfläche herzustellen. Bei Stellplatzanlagen mit Mittelstreifen sind die Pflanzbeete durchgehend und in einer Mindestbreite von 2,0 m (lichtes Maß) anzulegen.</p> <p><b>7.1.2 <u>Dachbegrünung</u></b></p> <p>Flachdächer von baulichen Hauptanlagen sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Vegetationstragschicht beträgt 10,0 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche für erforderliche haustechnische Einrichtungen und Lichtkuppeln.</p> <p><b>7.1.3 <u>Vorgartenflächen</u></b></p> <p>Die Grundstücksflächen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrenze sind als Vorgärten zu mindestens 75 % als Vegetationsflächen (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Kombinationen mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z. B. Kies, Bruchsteine, Bruchsteinmauer) sind bis zu einem Drittel der Vegetationsflächen zulässig. Diese Flächen sind mit entsprechenden Pflanzen (z. B. Sukkulente, Gräsern) zu durchgrünen. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenerporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z. B. Abdichtbahnen sind unzulässig.</p>

	<p><b>7.2 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b> Gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB</p> <p><b>7.2.1 <u>Zu erhaltender Baumbestand</u></b></p> <p>Die festgesetzten Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Im Fall eines Abgangs sind diese standortgerecht zu ersetzen.</p>
<p><b>8</b></p>	<p><b>Örtliche Bauvorschriften</b> gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW</p>
<p>SD</p> <p>FD</p>	<p><b>8.1 Dachform und Dachneigung</b></p> <p>Satteldach mit einer Dachneigung von 38°-45°</p> <p>Flachdach mit einer Dachneigung von 0°-5°.</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 Fassadenmaterial</b></p> <p>Die Fassaden von baulichen Hauptanlagen sind allseitig mit einheitlichem Verblend- bzw. Sichtmauerwerk, Holz oder als Putzbauten auszuführen. Es sind flächendeckend folgende satte Farbtöne nach der RAL-Farbskala oder vergleichbares Verblend- bzw. Sichtmauerwerk einzusetzen: 1013 Perlweiß, 1015 Hellelfenbein, 7035 Lichtgrau, 7047 Telegrau 4, 9001 Cremeweiß, 9002 Grau-weiß, 9003 Signalweiß, 9010 Reinweiß, 9016 Verkehrsweiß, 9018 Papyrusweiß.</p> <p>Für maximal 25 % der jeweiligen Fassadenflächen (Fenster und Türen ausgenommen) sind andere Materialien und Farben zulässig, wenn dadurch eine harmonische Gliederung der Fassade erhalten bleibt.</p> <p>Die Fassaden aneinandergrenzender baulicher Hauptanlagen sind in gleichem Material und gleichen Farbtönen zu gestalten</p> <p><b>8.3 Einfriedungen</b></p> <p>Einfriedungen, die keine Stützfunktion aufweisen, sind nur als lebende Hecken aus heimischen Gehölzen zulässig. Sie sind an der Grundstücksgrenze zu errichten. Maschendraht- oder Drahtgitterzäune sind nur in der Hecke integriert zulässig. Im Bereich zwischen überbaubarer Grundstücksfläche und öffentlicher Verkehrsfläche sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Stützmauern bzw. Winkelsteine sind ab einer Höhe von mehr als</p>

	<p>0,5 m auf die zulässige Höhe der Einfriedung anzurechnen. Stützmauern sind mit einer Heckenvorpflanzung zu versehen. An Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Grünflächen gilt eine maximale Höhe der Einfriedungen von 1,5 m.</p> <p><b>8.4.6 Standplätze für bewegliche Abfallbehälter</b></p> <p>Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind mit standortgerechten Laubgehölzen einzugrünen; eine Kombination mit Holz- oder sonstigen Rankgerüsten ist dabei zulässig.</p>
9	<p><b>Sonstige Hinweise</b></p>
	<p><u>Natur-, Boden- und Baudenkmäler in der Stadt Bielefeld</u></p> <p>Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde und 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.: 0251-591-8961, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.</p> <p><u>Bodenaushub / Kampfmittelgefährdung</u></p> <p>Im Zuge einer Luftbildauswertung hat der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe angrenzend an das Plangebiet einen <b>Bombenblindgängerverdachtspunkt</b> festgestellt. Aus diesem Grund ist es nicht ausgeschlossen, dass sich auch im Plangebiet bisher nicht gefundene Kampfmittel befinden.</p> <p>Ist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Feuerwehreinheit (Tel. 0521/512301) oder die Polizei (Tel. 0521/5450) zu benachrichtigen.</p> <p><u>Ökologische Belange und Niederschlagswasser</u></p> <p>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 Baugebiet so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht in Erd-/Kellergeschosse eindringen können. Zur Steigerung der Energieeffizienz sind solartechnische Anlagen im Planungsgebiet erwünscht.</p> <p><u>Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Ver- und Entsorgungsanlagen</u></p> <p>Bei der Anpflanzung von tiefwurzelnden Bäumen oder Sträuchern ist ein Abstand von 2,5 m zu vorhandenen und geplanten unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen einzuhalten.</p>

	<p>Bei der Anpflanzung von nicht tiefwurzelnden Bäumen oder Sträuchern sind bei Abständen zwischen Baumstandort und Außenhaut der Versorgungsanlage</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zwischen 1,0 m und 2,5 m Schutzmaßnahmen vorzusehen (z. B. Einbau einer Wurzelsperre),</li> <li>- unter 1,0 m Anpflanzungen von Bäumen nur in Ausnahmefällen möglich.</li> </ul> <p>Beim Einbau der Wurzelsperre darf ein Abstand von 0,3 m zwischen Wurzelsperre und Außenhaut der Versorgungsanlage nicht unterschritten werden (erforderlicher Arbeitsraum).</p>
<b>10</b>	<b>Sonstige Darstellungen zum Planinhalt</b>
   	<p>Maßzahl (in m)</p> <p>vorhandene Bebauung mit Hausnummer</p> <p>vorhandene Flurstücksgrenze / Flurstücksnummer</p> <p>geplanter Höhenbezugspunkt in m über NHN, z.B. 129,41 m ü NHN</p>