BEBAUUNGSPLAN NR. 57.1

„Wohnen an der Süntelstraße, Sommerhufe, Auf der Brinkhufe und Am Vollbruch / Heepen“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Lesefassung)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Absätzen 5 bis 10 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)

1.1.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets sind gemäß § 1 Absatz 5, 6 und 9 BauNVO die folgenden Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 BauNVO unzulässig:

- Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB in Verbindung mit § 16 BauNVO)

2.1 Zahl der Vollgeschosse
(§ 16 Absatz 6 BauNVO)

Es sind zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt.

2.2 Höhe baulicher Anlagen
(§§ 16, 18 BauNVO)

Die zulässige Gebäudehöhe für die jeweiligen überbaubaren Grundstücksflächen beträgt 7,5 m. Als unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen sind im Bebauungsplan innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen NHN Höhenpunkte enthalten (in Meter über Normalhöhenull). Bei mehreren eingetragenen NHN Höhen gilt jeweils die dem Gebäude nächstgelegene NHN-Höhe oder ist der untere Bezugspunkt durch die Interpolation der beiden dem Gebäude nächstgelegenen NHN-Höhen zu ermitteln.

Als maßgebender oberer Bezugspunkt gilt bei Flachdächern die Oberkante der Attika bzw., sofern keine Attika ausgebildet wird, der höchste Punkt der Dachhaut. Bei geneigten Dächern ist der höchste Punkt der Dachhaut (First) maßgebend.

Überschreitungen der festgesetzten Gebäudehöhe durch untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. technische Dachaufbauten, Antennen, Geländer, Schornsteine oder Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie um bis zu 1,00 m sind zulässig.

3. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN
(§ 9 Absatz 1 Nummer 6 BauGB)

Innerhalb des Plangebiets sind je Einzelhaus, Doppelhaushälfte sowie je Reihenhausscheibe nur zwei Wohneinheiten zulässig.

4. GESTALTUNGS- UND BEPFLANZUNGSVORSCHRIFTEN
(§ 89 Absatz 1 Nummer 4, 5 BauO NRW)

4.1 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind Vorgärten, d. h. Grundstücksstreifen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der straßenseitigen Baugrenze, zu mindestens 50 %, bei Reihenmittelhausgrundstücken zu mindestens 25 %, als Vegetationsflächen (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN

ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) geändert worden ist;
die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist;
das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224) geändert worden ist;
§ 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 1 des Gesetzes vom 21. Juli 2026 (GV. NRW. S. 537);
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 10. Juli 2025 (GV. NRW. S. 618).

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 § 89 BauO NRW 2018 in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 86 (1) Ziffer 21 BauO NRW 2018 und können gemäß § 86 (3) BauO NRW 2018 als solche geahndet werden.

SONSTIGE HINWEISE

ALTLASTENFUNDE

Sollten sich bei den Erdarbeiten wider Erwarten Kontaminationen (z. B. Aschen, Schlacken, Hausmüll, Ölboden oder andere Auffälligkeiten) zeigen, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde (Stadt Bielefeld, Umweltamt) zu benachrichtigen.

BODENFUNDE:
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld (Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 052152002-50, Fax: 052152002-39, E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org.) unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§16 Absatz 2 DSchG NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§16 Absatz 4 DSchG NRW).

ARTENSCHUTZMASSNAHMEN:
Zur Vermeidung der Verbotstatbestände gem. § 44 Absatz 1 Ziffer 1 BNatSchG (Töten und Verletzen von Tieren) sind Räumungsmaßnahmen von Gehölzbeständen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen. Außerhalb dieses Zeitraums ist bei nicht vermeidbaren Flächenbeanspruchungen durch eine umweltfachliche Baubegleitung sicherzustellen, dass die Gehölze nur entfernt werden, wenn diese frei von einer Quartiernutzung durch Vögel sind. Falls die Gehölze als Brutstandort genutzt werden, darf die Flächeninanspruchnahme erst nach der Brutzeit erfolgen.

KAMPFMITTEL:
Ist bei der Durchführung des Bauvorhabens der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände entdeckt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Feuerwehrleitstelle – Tel. 0521/512301 – oder die Polizei – Tel. 0521/5450 – zu benachrichtigen.

ÜBERFLUTUNGSSCHUTZ:
Zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regenereignisse oder unvorhersehbare Betriebsstörungen sollten, die im Plangebiet neu zu bebauenden Grundstücke durch geeignete konstruktive Maßnahmen überflutungssicher ausgestaltet werden. Als Bezugshöhe für die erforderlichen Maßnahmen gilt die Straßenoberfläche; es werden u. a. folgende bauliche Maßnahmen empfohlen: Erdgeschossfußböden sollten mindestens in einer Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe angeordnet werden. Tiefgaragen, Keller, Souterrainwohnungen und sonstige Räume unterhalb der Bezugshöhe sollten überflutungssicher ausgebildet werden, d. h. Kellerfenster und Kellerschächte sowie Zugänge, Zu- und Ausfahrten sind durch geeignete Maßnahmen (z. B. durch ausreichend hohe Aufkantungen/Schwellen gegenüber der Bezugshöhe) gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser zu schützen. Die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers ist bei der Planung der Straße, Wohnwegen, Zuwegungen, Grundstückszufahrten, Gebäuden und Außenanlagen zu berücksichtigen.

SCHUTZ DES MUTTERBODENS

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. (§ 202 BauGB)