

Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2565);

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 Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479);

das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986);

§ 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 17.12.2009 (GV. NRW. S. 863);

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 4 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GV. NRW. S. 950).

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.

Zwischenhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplänen 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, Zeichenerklärungen und Hinweise

1. Abgrenzungen gemäß § 9 (7) BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß § 9 (7) BauGB

2. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1 BauGB



Allgemeines Wohngebiet -WA- gemäß § 4 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.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- gemäß § 4 (3) BauNVO:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Unzulässig sind

- gemäß § 1 (6) BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen,
3. Anlagen für Verwaltungen.

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 - 20 BauNVO

Grundflächenzahl (GRZ) gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO

0,4 zulässige Grundflächenzahl

Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO

0,9 zulässige Geschossflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NW gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Höhe baulicher Anlagen gemäß § 16 und 18 BauNVO

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

Obere Bezugspunkte

- Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante der Dachhaut bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern (Traufhöhe). Die Traufhöhe ist an der zur Erschließung erforderlichen nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Gebäudesite zu bemessen.
• Oberkante der Dachhaut bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern (Firsthöhe).

Untere Bezugspunkte

Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante der zur Erschließung erforderlichen nächstgelegenen öffentlichen bzw. privaten Verkehrsfläche.

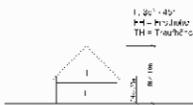
TH max. 4,50 m Die Traufhöhe (TH) darf in keinem Punkt das maximal zulässige Maß 4,50 m überschreiten.

FH max. 11,0 m Die Firsthöhe (FH) darf in keinem Punkt das maximal zulässige Maß 11,0 m überschreiten.

Hinweis:

Der nachfolgende Systemquerschnitt dient zur Erläuterung der festgesetzten Firsthöhen und Traufhöhenbegrenzung einschließlich der Geschosshöhe.

Beispielhafter Systemquerschnitt durch ein Gebäude mit zwei Geschossen



3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung baulicher Anlagen gemäß § 9 (1) 2 BauGB

Bauweise gemäß § 22 BauNVO



offene Bauweise

Baugrenze gemäß § 23 (3) BauNVO

Baugrenzen zur Abgrenzung der maximal überbaubaren Grundstücksfläche, soweit die festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) nicht entgegenstehen.

4. Größe der Baugrundstücke gemäß § 9 (1) 3 BauGB

Die Größe der Baugrundstücke für den Bau von freistehenden Einfamilienhäusern muss mindestens 500m², die Größe des Baugrundstückes für den Bau einer Doppelhaushälfte muss mindestens 300m² (das Grundstück eines Doppelhauses somit mind. 600m²) betragen.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden aus besonderen städtebaulichen Gründen gemäß § 9 (1) 4 BauGB

Je Einzelhaus sind jeweils höchstens zwei Wohneinheiten, je Doppelhaushälfte ist höchstens eine Wohneinheit zulässig.

6. Flächen für Stellplätze und Garagen gemäß § 9 (1) 4 BauGB

In den Baugebieten sind Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze sind in einem Mindestabstand von 5m zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten. Ausnahmsweise können überdachte und nicht überdachte Stellplätze auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, wenn sie im baulichen Zusammenhang (angebaut) mit den zulässigen Hauptgebäuden errichtet werden.

7. Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) 11 BauGB

Straßenbegrenzungsfläche

Öffentliche Verkehrsfläche

Öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Private Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Befahrbarer Wohnweg

8. Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser gemäß § 9 (1) 14 BauGB

Beseitigung des in den WA-Gebieten auf den privaten Grundstücksflächen anfallenden Niederschlagswassers

Das Niederschlagswasser ist dezentral auf den Grundstücken flächenmäßig (z.B. in Mulden) zu versickern. Bei von mehreren Grundstücken genutzten Mulden sind diese gemeinschaftlich zu unterhalten und mittels Baukast zu sichern. Die Ausleitung der Versickerungsanlagen sowie die Einhaltung von Mindestabständen zu Flurstücksgrenzen und unterkellerten Gebäuden hat nach ATV A 138 und dem Rd. Erl. des MURL vom 18.05.1998 zu erfolgen. Innerhalb der Wohnbauflächen sind Gefälleausfüllungen mit versickerungs-fähigem Bodenmaterial (Durchlässigkeitbeiwert mindestens KI = 1*10^-4 bis KI = 1*10^-2) vorzunehmen.

9. Grünflächen gemäß § 9 (1) 15 BauGB

Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung: Kinderspielfeld

LSW

begrünter Lärmschutzwall (siehe hierzu auch Festsetzungen gem. § 9 (1) Ziffer 24 BauGB)

10. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich gemäß § 9 (1) 20, § 1a (3), § 9 (1a) BauGB

Für den Ausgleich der durch die Wohnbebauung und die Erschließung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wird eine Ausgleichsfläche mit einer Gesamtgröße von 20.301 qm festgesetzt. Der Ausgleich entfällt auf 2 Teilflächen:

Teilfläche 1 - Ausgleichsmaßnahme in Form von Erdensprünghängen

Auf den Grundstücken Gemarkung Sennestadt, Flur 1, Flurstücke 10, 12, 13, 157 und 191 sowie Gemarkung Senne 1, Flurstücke 37, 38 und 57 wird eine Ausgleichsfläche mit einer Flächegröße von 18.301 qm festgesetzt. Auf diesen Grundstücken ist bereits im Rahmen einer vertraglichen Vereinbarung zwischen der Stadt und dem Eigentümer eine Ausgleichsmaßnahme in Form von Erdensprünghängen im Vorgriff auf zukünftige Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 5a Landschaftsgesetz (Ökokontrollplanung) hergestellt worden.

Teilfläche 2 - Ausgleichsmaßnahme in Form eines Feldgehölzes

Auf einer 2.000 qm großen Teilfläche des Grundstücks Gemarkung Senne 1, Flur 10, Flurstück 553 ist als Ausgleichsmaßnahme ein naturnahes, frei-wachsendes Feldgehölz aus heimischen, standortgerechten Gehölzen her-zustellen.

Die Ausgleichsflächen sind sämtlichen Baugrundstücken und Verkehrs-flächen, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.

11. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß § 9 (1) 21 BauGB

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Bielefeld und Stadtwerke Bielefeld

Hinweis:

Die Stadt Bielefeld ist berechtigt, in den privaten Flächen Entwässerungs-leitungen zu verlegen, zu haben, zu betreiben, zu unterhalten, zu erneuern und ggf. zu vergrößern. Zu diesem Zweck sind die Beauftragten der Stadt Bielefeld oder die sonst von ihr beauftragten Personen berechtigt, die Grund-stücke zu betreten und zu befahren. Der Eigentümer der privaten Flächen darf in einem Abstand von bis zu 2,5m betriebsfreie der Rohrtrasse keine Maß-nahmen durchführen, die den Bestand und Betrieb der Leitungen gefährden. Insbesondere darf er diesen Duldungstreifen weder überbauen, noch mit tiefwurzelnden Bäumen oder Büschen bepflanzen oder Bodenaufschüttungen vornehmen. Die Anfahrbarkeit der Kanalschächte ist jederzeit zu gewähr-leisten.

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Bewohners des Gebäudes Bochumer Straße Nr. 7

12. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 (1) 24 BauGB

Aktive Lärmschutzmaßnahmen: In der im Plan gekennzeichneten Fläche sind aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form eines Lärmschutzwalles bzw. einer Wall-Wand-Kombination mit einer Höhe von 4,0m vorzunehmen. Die Höhenfestsetzung bezieht sich auf die Höhe der nächstgelegenen ausgebauten Verkehrsfläche (Siding, Oberkante Fahrbahn). Die Anlagen sind allseitig zu begrünen, die Begrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Passive Lärmschutzmaßnahmen: Die beiden südlichen Gebäude (Neubauten) der 1. geplanten Baureihe entlang der Windelsblecher Straße im WA sind durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schalldämmende Außenwände, Dächer und Fenster) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass in Wohnräumen tags 35 dB(A) und in Schlafräumen nachts 30 dB(A) nicht überschritten werden. Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis über die Erhaltung dieser Immissionspegel nach VDI 2719 ist zu erbringen.

Bei den Neubauten entlang des Sidings (1. geplante Baureihe) sind die Wohnungsgrundrisse etwisch. Außenwohnbereiche so auszurichten, dass besonders schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume zur Lärmbegünstigten Seite angeordnet werden.

13. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Strüchern oder sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) 25 + BauGB

Vorgartenflächen / Bepflanzungsflächen

Erlangung der öffentlichen Verkehrsflächen sind die zwischen Straßenbegrenzungsfläche und der vorderen Baugrenze gelegenen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen, zu gestalten und zu unterhalten. Innerhalb dieser Flächen sind Grundstückszufahrten bis zu einer Breite von 3,0 m und nicht überdachte einzelne Stellplätze zulässig, wenn hindurch nicht mehr als 50% der jeweiligen Vorgartenfläche befestigt wird. Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb der Vorgartenflächen unzulässig.

14. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (örtliche Bauvorschriften) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 (4) BauO NW

Dachform

Zulässig sind geneigte Dächer.

GD

35°-45°

Dachneigung

Zulässig ist eine Dachneigung von 35° bis 45°

Für Nebenanlagen und Garagen sind geringere Dachneigungen und auch Flachdächer zulässig. Dächer von nebeneinander stehenden Garagen sind hinsichtlich Form und Neigung einheitlich zu gestalten.

Dacheindeckungsmaterialien

In Anlehnung an die vorhandene Bebauung dürfen für geneigte Dachflächen nur Deckungsmaterialien aus mineralischen Baustoffen sowie Metall verwendet werden.

Die Dacheindeckungen sind in grauen bis anthrazitfarbenen bzw. roten bis rotbraunen Farbtönen zulässig.

Dachaufbauten und Dachschritte

Dachaufbauten und -schritte dürfen in ihrer Gesamtlänge 40% der jeweiligen Traufbreite nicht überschreiten. Einzelanlagen werden zusammengefasst. Sie sind aus der Fassadengliederung der darunter befindlichen Geschosse abzulesen. Vom Übergang sowie zwischen zwei Giebeln ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten. Solaranlagen sind zulässig.

Drempel

Die zulässige Drempelhöhe ist auf maximal 1,0 m festgesetzt. Die Höhe des Drempels ist das senkrechte Maß von der Schnittlinie der Ok-Rotdecke mit der äußeren Wandfläche bis zur Schnittstelle der Außenkante der Dacheindeckung mit der äußeren Wandfläche.

Sockel

Sockel sind zulässig bis zu einer Höhe von max. 0,60 m. Die Höhe ist zu messen von der natürlich gewachsenen Erdoberfläche bzw. von der nach Fertigstellung der zulässigen baulichen Anlagen an die Außenwandflächen anschließender Geländeoberfläche bis zur Oberkante des Erdgeschos-fußbodens.

Einfriedungen

Erlangung der öffentlichen Verkehrsflächen einschließlich der seitlichen Grund-stücksgrenzen bis zur Baugrenze sind Hecken, bepflanzte Zäune und Holz-zäune bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig.

Außenwandflächen

Glinierende Metallflächen, wie z. B. keramische Fliesen oder reflektierende Fassadenziegelbauelemente und großformatige Kunststoffverkleidungen u. ä. sind als Oberflächenmaterial unzulässig. Große Farbtoner, die in starkem Gegensatz zu ihrer Umgebung stehen und die Gestaltung des Ortsbildes beeinträchtigen, sind unzulässig.

In Bezug auf die architektonische Gestaltung, Fassadengliederung, Materialauswahl und Farbgebung sind die Außenwandflächen einschließlich ihrer Öffnungen von nebeneinander stehenden Garagen aufeinander abzustimmen und nebeneinander (z.B. Garagen) sind mit dem zugehörigen Hauptgebäude in Einklang zu bringen.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur zulässig wenn:

- sie an der Stätte der Leistungen angebracht werden,
• die Gliederungsordnung der Werbeanlagen mit der Fassade übereinstimmt,
• je Gebäude maximal 1 Werbeanlage angebracht werden,
• sie maximal bis zur Höhe der Unterkante Fenster des 1. Obergeschosses angebracht werden und
• sie flach auf der Wand liegen und eine Größe von 1,50 qm, eine maximale Länge von 3,0 m und eine maximale Höhe von 0,75 m haben und nicht mehr als 0,25 m vor der Wandfläche liegen.

Werbeanlagen sind unzulässig:

- an Garagen und Nebengebäuden sowie Anlagen mit wechselndem Licht

15. Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gemäß § 9 (6) BauGB

Natur-, Boden- und Baudenkmalen in der Stadt Bielefeld

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunklen Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Tel.: 0521/520250, Fax: 0521/5200239, anzuzeigen und die Entdeckungsorte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Sonstige Darstellungen zum Planinhalt

124

Vorhandene Flurstücksgrenze mit Nummer

10

Vorhandene Gebäude mit Hausnummer

SW

vorhandener Schmutzwasserkanal

RW

vorhandener Regenwasserkanal

gest. SK

geplanter Schmutzwasserkanal

10

Bemaßung mit Angabe in Metern, z.B. 3,0 m

VERFAHRENSVERMERKE

Stand der Kartengrundlage: Die Kartengrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenvorschrift vom 18.12.1990 in der z. Zt. gültigen Fassung.

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Bielefeld,

Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Vermessungs- und Katasteramt I. A.

Dieser(r) Bebauungsplan / Bebauungsplanänderung ist am vom Stadtentwicklungs-ausschuss der Stadt Bielefeld als Entwurf beschlossen worden.

Bielefeld,

Vorsitzender

Schriftführerin

Dieser Entwurf hat einschließlich des Textes und der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom öffentlich ausgelegen.

Die Offenlegung wurde am öffentlich bekannt gemacht.

Bielefeld,

Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Bauamt I. A.

Dieser Plan ist gem. § 10 / §§ 10,12,13,13a BauGB und § 7 (1) der Gemeindeordnung NRW vom Rat der Stadt am als Satzung beschlossen worden.

Bielefeld,

Oberbürgermeister

Schriftführerin

Dieser Bebauungsplan wird gem. § 10 (3) BauGB mit dem Text und der Begründung ab- zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Der Beschluss des Bebauungsplanes und der Ort der Bereithaltung sind am öffentlich bekannt gemacht worden.

Bielefeld,

Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Bauamt I. A.

BEBAUUNGSPLAN NR. I / B 67 "WOHNGEBIET BOCHUMER STRASSE"

TEXTBLATT

VERFAHRENSSTAND: AUFSTELLUNGSBESCHLUSS, FRÖHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS BETEILIGUNG, ENTWURFSBESCHLUSS, ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG, SATZUNGSBESCHLUSS, RECHTSVERBINDLICHKEIT. DATUM: 12.12.2006, 05.02. - 23.05.2007, 16.06.2009, 17.07. - 28.08.2009

PLANVERFASSER:

STADT BIELEFELD BAUAMT, 600.41 ENDERWEIT + PARTNER GMBH

BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES:

- NUTZUNGSPLAN
- ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN
- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
- ZEICHENERKLÄRUNG U. HINWEISE
- SONSTIGE DARSTELLUNGEN ZUM PLANINHALT

DEM BEBAUUNGSPLAN BEIGEFÜGT SIND:

- BESTANDSPLAN
- GESTALTUNGSPLAN
- BEGRÜNDUNG EINSCHLIEßLICH UMWELTBERICHT

PLANGEBIET: nördlich der Straße 'am Rohrwerk' östlich der 'Bochumer Straße' südlich des Sidings sowie westlich der 'Windelsblecher Straße'

GEMARKUNG/FLUR: Brackwede / Flur 14 KARTENGRUNDLAGE: 05.02.2007



STADT BIELEFELD STADTBEZIRK BRACKWEDE

NEUAUFSTELLUNG BEBAUUNGSPLAN NR. I / B 67 "WOHNGEBIET BOCHUMER STRASSE"

SATZUNG

ÜBERSICHTSPLAN M.1:10000



TEXTBLATT