

# STADT BIELEFELD

## STADTBEZIRK BRACKWEDE

### BEBAUUNGSPLAN I / B 8 A

#### 1. Änderung

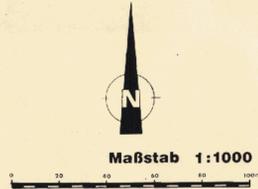
#### Ergänzungsplan

#### I.1/I.2 Nutzungs u. Gestaltungsplan



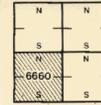
Gebiet: Düsseldorf Str.  
Rostocker Str.  
Senner Str.

Ausfertigung  
Anlage



Gemarkung Brackwede  
Rahmenkarten: 6660 NIS

Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind:  
I.1 Nutzungsplan  
I.2 Gestaltungsplan  
I.3 Rechtsgrundlagen  
I.4 Festsetzungen und Darstellungen mit Zeichenerklärungen  
II. Beifügt sind diesem Bebauungsplan:  
II.1 Text  
II.2 Begründung



Stadt Bielefeld  
Bielefeld im Febr. 85  
Planungsamt 61.12

Bielefeld  
Die freundliche  
Stadt am Teutoburger Wald



- Angabe der Rechtsgrundlage
- § 1 des Bundesbaugesetzes (BauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I, S. 2756), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Juni 1979 (BGBl. I, S. 949).
- § 9 des Bundesbaugesetzes
- § 5 der Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 24. November 1982 (GV. NW, S. 735).
- § 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Januar 1975 (GV. NW, S. 96), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Mai 1982 (GV. NW, S. 240).
- Soweit für die zulässige Nutzung der Grundstücke in Plan und Text besondere Festsetzungen getroffen sind, ist die Verwendung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauzweckordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I, S. 1763) anzuwenden.
- Zwischenhandlungen gegen die gem. § 103 BauONW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 101, Abs. 1, Ziffer 1 BauONW. Sie können gem. § 101, Abs. 3 BauONW als solche geahndet werden.
- 1.4 Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen
- o. Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauG)
- o.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes I / B 8 a
- o.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Gebietes der 1. Änderung
1. Art der baulichen Nutzung
- 1.1.2. a Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
- 1.1.2.1 Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
- Die Flächen sind gemäß § 9 (1) & BauG überwiegend für die Bebauung mit Familienheimen vorgesehen. Ausnahmen gemäß § 3 (3) sind nach § 1 (6) 1 BauNVO ausgeschlossen. Einrichtungen für die Kleintierhaltung sind gem. § 14 (1) BauNVO unzulässig.
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauG, § 16 BauNVO)
- II - I DG
- 2.8 Höhe baulicher Anlagen: Firsthöhe als Höchstgrenze in WR - Gebiet = 9 m über Erdgeschossfußboden bei II - I DG; 7,30 m bei I + I DG
3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 BauG, § 23 BauNVO)
- g 3.1 offene Bauweise
- 3.2 geschlossene Bauweise
- 3.4 Baugrenzen zur Abgrenzung der maximal überbaubaren Grundflächen, falls die zulässigen Grundflächen- und Geschosshöhen oder die zulässigen Bebauungstiefen nicht entgegenstehen. Falls die Baugrenze mit der Straßenbegrenzungslinie zusammen, so ist die Baugrenze einseitig.
- 3.5 Baulinie
- Ein Zurücktreten der Gebäude und von Gebäudeteilen von der Baulinie kann zugelassen werden, wenn aus städtebaulicher und nachbarschaftlicher Sicht im Hinblick auf die angrenzende Bebauung keine Bedenken bestehen. Falls die Baulinie mit der Straßenbegrenzungslinie zusammen, so ist die Baulinie einseitig.
- 3.6 Bebauungstiefe
- 3.7 zulässige Gebäudetiefe senkrecht zur festgesetzten Gebäudeeinrichtung: max. 14 m
4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches, Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauG)
5. Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrswege (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 6 BauG)
6. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauG)
- 6.3 für Anlieger befahrene Wohnwege, diese Verkehrsfläche soll in der Oberflächensstruktur bzw. im Material und Farbgestaltung von den angrenzenden Fahrbahnen deutlich abgegrenzt werden.
7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauG)
8. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen
- 8.2 unterirdische Versorgungsleitungen (§ 9 (1) 13 BauG) sind im Bebauungsplan nicht festgesetzt
- 8.3 Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten eines Erschließungsträgers und zugunsten der Eigentümer der durch die Flächen privat erschlossenen Grundstücke (§ 9 (1) 21 BauG) das genaue Baumaß der zu gewährenden Leitungsrechte wird durch den Erschließungsträger nach Vorlage der Bauverträge nach den "Allgemeinen Versorgungsbedingungen (AVB)" bestimmt. Die mit Geh- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen zwischen den Häusern Rostocker Straße 26, 30, 32 und 34 sind als Zugänge für die Feuerwehr erforderlich. Für die Grundstücke Senner Straße 37 + 47 und zu den in der mit Geh- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche festgesetzten Garagen ist die Gewährung von Fahrrechten in den mit Geh- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche zulässig.
9. Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauG)
- Private Grünfläche
- Spielfeld
10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauG)
11. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschichten (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauG)
12. Flächen für die Landwirtschaft und für die Forstwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauG)
13. Pflanzungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 23 und Abs. 6 BauG)
- 13.2.2 zu erhaltender Baum
- Hinweis: Bei Gründungen im Wurzelbereich der zu erhaltenden Bäume wird eine Punkgründung empfohlen.
- anzupflanzende Hecke
14. Regelungen für die Stadterhaltung, für den Denkmalschutz und städtebauliche Sanierungsmaßnahmen (§ 39 Abs. 1 BauG, § 10 Abs. 1 und 2 StBauFG)
15. Sonstige Festsetzungen und Planzeichen
- 15.3 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauG)
- 15.3.1 Flächen für Stellplätze und Garagen
- Stellplätze und Garagen sind im WR- und WR - Gebiet nur innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Flächen zulässig und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Auf der an den öffentlichen Spielplatz angrenzenden Fläche sind nur Garagen mit geschlossener Wand zum Spielplatz zulässig (vgl. 18.2).
- Ausnahmen für die Zulässigkeit von Garagen im WR-Gebiet: Als Ausnahmen sind Garagen auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn:
- a) für Baugrundstücke Garagen nicht besonders festgesetzt sind;
- b) die Bebauung ohne Stellplätze und Garagen errichtet werden ist und ein Stellplatzmangel nachweislich ist;
- c) die äußere Gestaltung der Garagen und Stellplätze die vorhandene Bebauung berücksichtigt;
- d) bauordnungsgemäß Belag nicht entgegenstehen.
- 15.13 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z. B. von Baugeländen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (z. B. § 10 Abs. 2 BauNVO)
- 15.14 Dachneigungen
- geeignetes Dach, Dachneigung 30° - 35°, 45° - 60°
- FD Flachdach
- PD Pultdach
16. Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zur Vermeidung solcher Einrichtungen zu treffenden Vorkehrungen (§ 9 (1) 24 BauG)
17. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen auf der zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche
- 17.1 Sockel
- Die Sockelhöhe darf im Mittel im WR - Gebiet nicht mehr als 0,30 m und im WR Gebiet nicht mehr als 0,40 m zu messen von der Oberkante Erdgeschossboden bis zur gewachsenen Erdoberfläche betragen.
- 17.2 Im Plangebiet sind nur Sattel- und Walmdächer zulässig. Als Ausnahme sind Flachdächer bei eingeschlossenen untergeordneten Baukörpern zulässig. Der Einbau von Solarzellen in Dachflächen ist zulässig, sofern dadurch die Dachausbildung nicht völlig verändert wird.
- Drempel:
- Im WR Gebiet darf die Drempelhöhe im Mittel 0,60 m, gemessen von der senkrechten Ebene der Außenwand von der Oberkante Rohdecke bis Oberkante Sperren nicht überschreiten.
- Dachaufbauten und Einschnitte
- Für das Plangebiet gilt:
- 1.) Dachaufbauten und Einschnitte dürfen insgesamt nicht breiter als 1/3 der Gesamtbreite der Hausfront sein. Bei an- und eingebaute Hausanteilen, wie Doppelhäuser und Reihenhäuser, bestimmt sich diese Breite auf die einzelne Hausfront.
- 2.) Dachaufbauten müssen zum Ortsgang 1,50 m Abstand halten. Der Abstand des Dachaufbaues, d.h. des Schnittpunktes der senkrechten Giebelwand mit der Dachfläche, von der Traufe muß gleich oder größer als 0,70 m sein.
- 4.) Die Höhe der senkrechten Giebelwand darf über alles gemessen nicht mehr als 1,00 m betragen.
- 5.) Die Giebeln an einer Front an einem Baukörper dürfen unter sich weder in Oberkante, noch in Unterkante unterschiedliche Höhen aufweisen.
- 6.) Bei festgesetzter Doppelhaus- oder Reihenhäuserbauweise hat sich der später Bauende der vorhandenen Baukörper in Bezug auf Dachaufbauten und -einschnitte anzupassen.
18. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche, Stellplätze und Garagen sowie untergeordnete Nebenanlagen
- 18.2 Garagen
- Die an die öffentliche Grundfläche angrenzende Garagenwand ist gestrichelt und funktionslos in die Spielfläche einzubeziehen (vgl. auch 15.3.1)
- 18.3 Gartengerätehäuser und Pergolen
- Gartengerätehäuser sind bis zu einer Grundfläche von 4 m<sup>2</sup> und bis zur Höhe der Erdgeschosshöhe der zugehörigen Bebauung allgemein zulässig. Einseitig geschlossene Pergolen als Teil der Einfriedigung sind auf seitlichen Grundstücksflächen bis zu einer Höhe von 2,00 m und einer Tiefe von 5 m hinter der rückseitigen Baugrenze zulässig. Bei unterschiedlichen Grundstücksflächen über NN ist die Höhe von der Oberkante des höher gelegenen Grundstückes zu messen. Pergola und Gartengerätehäuser müssen einen Baukörper bilden und sich gestalterisch dem dazugehörigen Hauptgebäude anpassen.
19. Anordnung der zulässigen baulichen Anlagen zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen
- 19.1 Bauliche Anlagen mit geneigtem Dach, die eingetragene Stellung der baulichen Anlage ist hinsichtlich der Ausrichtung verbindlich.
- Hauptfriesrichtung bei Gebäuden mit geneigtem Dach
20. Art, Gestaltung und Höhe der zulässigen Einfriedigungen (vgl. 18.2)
21. Anforderungen an Werbeanlagen im Bebauungsplan nicht festgesetzt
25. Die Festsetzungen der Bebauungspläne I/3 I und I/B 8 a werden für die Grundstücksflächen aufgehoben, die durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I/B 8 a - 1 erfüllt werden.
- Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt
- Vorschlag für eine Bebauung mit geneigtem Dach und 1 Vollgeschoss
- Vorschlag für eine Bebauung mit geneigtem Dach und 2 Vollgeschossen
- bestehendes Gebäude mit Hausnummer
- Flurstücknummer und Flurstücknummer
- eingemessener Baum
- geplante unterirdische Entwässerung A: Abwasser

<p>Der Rat der Stadt hat am ... beschlossen den B-Plan aufzustellen/zu ändern ...</p> <p>Bielefeld, den 16. AUG. 1982</p> <p>Stadt Bielefeld Der Oberstadtdirektor Planungsamt I. A.</p>	<p>Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes stimmt mit dem Katastralschreibe überein.</p> <p>Bielefeld, den 26. FEB. 1985</p> <p>Stadt Bielefeld Der Oberstadtdirektor Vermessungsamt I. A.</p>	<p>Entwurf und Anfertigung des Planes erfolgte durch das Planungsamt der Stadt Bielefeld.</p> <p>Bielefeld, den 24. 2. 85</p> <p>Stadt Bielefeld Der Oberstadtdirektor Planungsamt I. A.</p>	<p>Dieser (Bebauungsplan) Änderung ist gemäß § 2 (1) des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 6.7.1979 BGBl. I S. 949 am ... vom Rat der Stadt als Entwurf beschlossen worden.</p> <p>Bielefeld, den ...</p> <p>Stadt Bielefeld Der Oberstadtdirektor Planungsamt I. A.</p>	<p>Dieser Plan hat als Entwurf gemäß des letzten ...</p> <p>Bielefeld, den ...</p> <p>Stadt Bielefeld Der Oberstadtdirektor Planungsamt I. A.</p>	<p>Die in diesem Plan eingetragene Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2 (1) und § 6 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 6.7.1979 BGBl. I S. 949 am ... vom Rat der Stadt als Entwurf beschlossen worden.</p> <p>Bielefeld, den ...</p> <p>Stadt Bielefeld Der Oberstadtdirektor Planungsamt I. A.</p>	<p>Dieser Plan hat einsch. des Textes und der Begründung gem. § 2 a (6) des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 6.7.1979 BGBl. I S. 949 am ... vom Rat der Stadt als Entwurf beschlossen worden.</p> <p>Bielefeld, den 06.3.1985</p> <p>Stadt Bielefeld Der Oberstadtdirektor Planungsamt I. A.</p>	<p>Dieser Plan ist gem. § 10 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 6.7.1979 BGBl. I S. 949 am ... vom Rat der Stadt als Entwurf beschlossen worden.</p> <p>Bielefeld, den 28. APR. 85</p> <p>Stadt Bielefeld Der Oberstadtdirektor Planungsamt I. A.</p>	<p>Dieser genehmigte Plan wird mit dem Text und der Begründung gem. § 9 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 6.7.1979 BGBl. I S. 949 am ... zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.</p> <p>Bielefeld, den 20.5.85</p> <p>Stadt Bielefeld Der Oberstadtdirektor Planungsamt I. A.</p>
--	--	--	---	---	--	--	---	---

1. B 8 A  
1. Änderung  
Nutzung