

# STADT BIELEFELD

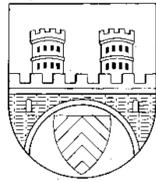
## STADTBEZIRK BRACKWEDE

### BEBAUUNGSPLAN I/B8A

#### 1. Änderung

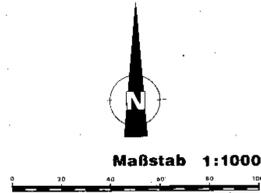
#### Ergänzungsplan

#### L1/I.2 Nutzungs u. Gestaltungsplan



Gebiet: Düsseldorf Str.  
Rostocker Str.  
Sennar Str.

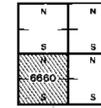
Ausfertigung  
Anlage



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
- Beiliegend 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



#### Anlage der Rechtsgrundlage

- § 1 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung der B.-Korrekturen vom 18. August 1976 (BGBl. I, S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Juli 1979 (BGBl. I, S. 249).
  - § 9 des Bundesbaugesetzes
  - § 5 der Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 24. November 1967 (GV. NW, S. 725).
  - § 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Januar 1970 (GV. NW, S. 96), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Mai 1982 (GV. NW, S. 248).
- Soweit für die zulässige Nutzung der Grundstücke in Plan und Text keine besonderen Festsetzungen getroffen sind, ist die Verwendung der baulichen Nutzung der Grundstücke (Bauartbestimmung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. September 1977 (BGBl. I, S. 1763) anzuwenden.

Zusätzlich sind die gem. § 103 BauO NW im Bebauungsplan aufgeführten Festsetzungen über die bauliche Gestaltung baulicher Anlagen und die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauartbestimmung - BauNVO) anzuwenden.

#### 1.4 Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen

Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BBauG)

- a.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes I/B 8 a
- a.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) 6 BBauG überwiegend für die Bebauung mit Familienheimen vorgesehen. Ausnahmen gemäß § 3 (2) sind nach § 1 (6) 1 BauNVO ausgeschlossen; Einrichtungen für die Kleinerhaltung sind gem. § 14 (1) BauNVO unzulässig.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG, § 16 BauNVO)

2.7 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze: 1 und 2 Vollgeschosse und ein auf die Grundflächenzahl anrechenbares Dachgeschoss

#### FH

2.8 Höhe baulicher Anlagen: Einhöhe als Höchstgrenze im WR-Gebiet = 9 m über Erdgeschossfußboden bei II + I DG; 7,30 m bei I DG

#### 3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 BBauG, § 23 BauNVO)

- 3.1 offene Bauweise
- 3.2 geschlossene Bauweise

#### 3.4 Baugrenzen zur Abgrenzung der maximal überbaubaren Grundflächen, falls die zulässigen Grundflächen- und Geschossflächenzahlen oder die zulässigen Bebauungstiefen nicht entgegenstehen.

Fällt die Baugrenze mit der Straßenbegrenzungslinie zusammen, so ist die Baugrenze eingetragen.

#### 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. Fällt die Baulinie mit der Straßenbegrenzungslinie zusammen, so ist die Baulinie eingetragen.

#### 3.6 Bebauungstiefe

3.7 zulässige Gebäudetiefe senkrecht zu festgesetzten Gebäudefrontalrichtung: 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 BBauG)

sind im Bebauungsplan nicht festgesetzt.

#### 5. Flächen für den öffentlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrswege (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 6 BBauG)

sind im Bebauungsplan nicht festgesetzt.

#### 6. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BBauG)

6.3 für Anlieger befahrbare Wohnwege, diese Verkehrsfläche soll in der Oberflächenstruktur bzw. im Material und Farbgestaltung von den angrenzenden Fahrbahnen deutlich abgehoben 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 BBauG)

sind im Bebauungsplan nicht festgesetzt.

#### B. Erfüllung von Versorgungsanlagen und -leitungen

8.2 unterirdische Versorgungsleitungen (§ 9 (1) 13 BBauG) 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 BBauG)

das genaue Baumaß der zu gewährenden Leitungsrechte wird durch den Erschließungsvertrag nach Vorlage der Bauverträge nach den "Allgemeinen Versorgungsbestimmungen (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 Sennar Straße 37 - 47 und zu den in der mit Geh- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche festgesetzten Garagen ist die Gewährung von Fuhrrechten in den mit Geh- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen zulässig.

#### 9. Grünflächen (§ 9 (1) 15 BBauG)

Private Grünfläche

Spielfeld

#### 10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BBauG)

sind im Bebauungsplan nicht festgesetzt.

#### 11. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BBauG)

sind im Bebauungsplan nicht festgesetzt.

#### 12. Flächen für die Landwirtschaft und für die Forstwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BBauG)

sind im Bebauungsplan nicht festgesetzt.

#### 13. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BBauG)

13.2.2 zu erhaltender Baum

Hinweis: Bei Gründungen im Wurzelbereich der zu erhaltenden Bäume wird eine Punktsignatur empfohlen.

anzupflanzende Hecke

#### 14. Regelungen für die Stadterhaltung, für den Denkmalschutz und städtebauliche Sanierungsmaßnahmen (§ 39 f Abs. 1 BBauG, § 10 Abs. 1 und 2 BBauG)

sind im Bebauungsplan nicht festgesetzt.

#### 15. Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

15.3 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BBauG)

#### 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 worden ist und ein Stellplatzmangel nachweislich ist;
- c) die äußere Gestaltung der Garagen und Stellplätze die vorhandene Bebauung berücksichtigt;
- d) baurechtliche Belange nicht entgegenstehen.

#### 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 BBauG)

sind im Bebauungsplan nicht festgesetzt.

#### 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 0,50 m zu messen von der Oberkante Erdgeschossfußboden bis zur gewachsenen Erdoberfläche betragen.

17.2 Im Plangebiet sind nur Sattel- und Walmdächer zulässig. Als Ausnahme sind Flachdächer bei eingeschossigen 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 Rollläden bis Oberkante Sparren nicht überschreiten.

Dachausbauten und Einschnitte

Für das Plangebiet gilt:

- 1.) Dachausbauten und Einschnitte dürfen insgesamt nicht breiter als 1/3 der Gesamtbreite der Hausfront sein. Bei an- und eingebauten Hausanteilen, wie Doppelhäuser und Reihenhäuser bezieht sich diese Breite auf die einzelne Hausbreite.
- 2.) Dachausbauten müssen zum Ortsgang 1,50 m Abstand halten. Der Abstand des Dachausbaus, d.h. des Schnittpunktes der senkrechten Giebelwand mit der Dachfläche, von der Traufkante gleich oder größer als 0,70 m sein.
- 3.) Die Höhe der senkrechten Giebelwand über dem Ortsgang darf nicht mehr als 1,50 m betragen.
- 4.) Die Giebelwand an einer Front an einem Baukörper dürfen unter sich weder in Oberkante, noch in Unterkante unterschiedliche Höhen aufweisen.
- 5.) Bei festgesetzter Doppelhaus- oder Reihenhausbebauung hat sich der spätere Bauende der vorhandenen Bebauung in Bezug auf Dachausbauten 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 Grünfläche angrenzende Garagenwand ist gestrichlich und funktionell 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 Erdgeschossdecke der zugehörigen Bebauung allgemein zulässig. Einseitig geschlossene Pergolen sind auf seitlichen Grundstücksflächen bis zu einer Höhe von 2,00 m und einer Tiefe von 3 m hinter der rückwärtigen Baugrenze zulässig. Bei unterschiedlichen Grundstücksflächen über NN ist die Höhe von der Oberkante des höher gelegenen Grundstückes zu messen. Pergolen 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.

Hauptfrontrichtung bei Gebäuden mit geneigtem Dach

#### 20. Art, Gestaltung und Höhe der zulässigen Einfriedungen (vgl. 18.2)

21. Anforderungen an Werbeanlagen im Bebauungsplan nicht festgesetzt

#### 25. Die Festsetzungen der Bebauungspläne I/B 1 und I/B 8 a werden für die Grundstücksflächen aufgehoben, die durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes I/B 8 a - 1 erfasst werden.

#### Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

Vorschlag für eine Bebauung mit geneigtem Dach und 1 Vollgeschos

Vorschlag für eine Bebauung mit geneigtem Dach und 2 Vollgeschossen

bestehendes Gebäude mit Hausnummer

Flurstücksgrenze und Flurstücksummer

eingemessener Baum

geplante unterirdische Entwässerung A: Abwasser

FD Flachdach

PD Pultdach

|  |  |   |  |  |   |  |   |   |   |  |
|--|--|---|--|--|---|--|---|---|---|--|
| Der Rat der Stadt hat am ... beschlossen ... | Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes stimmt mit dem Katasternachweis überein. | Die geometrische Eindeutigkeit der Festsetzungen wird festgestellt. | Entwurf und Anfertigung des Planes erfolgte durch das Planungsamt der Stadt Bielefeld. | Dieser Bebauungsplan (Änderung) ist gemäß § 21 (1) und § 16 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 6.7.1979 (BGBl. I, S. 949) am ... vom Rat der Stadt als Entwurf beschlossen worden. | Dieser Plan hat als Entwurf einmütig den Text und die Begründung gem. § 2a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 6.7.1979 (BGBl. I, S. 949) am ... vom Rat der Stadt als Entwurf beschlossen worden. Die Offenlegung wurde am ... öffentlich bekannt gemacht. | Die in diesem Plan eingetragene Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2 (1) und § 16 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 6.7.1979 (BGBl. I, S. 949) am ... vom Rat der Stadt als Entwurf beschlossen worden. | Dieser Plan hat einmütig den Text und die Begründung gem. § 2a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 6.7.1979 (BGBl. I, S. 949) am ... vom Rat der Stadt als Entwurf beschlossen worden. Die Offenlegung wurde am ... öffentlich bekannt gemacht. | Die in diesem Plan eingetragene Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2 (1) und § 16 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 6.7.1979 (BGBl. I, S. 949) am ... vom Rat der Stadt als Entwurf beschlossen worden. Die Offenlegung wurde am ... öffentlich bekannt gemacht. | Dieser Plan ist gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 6.7.1979 (BGBl. I, S. 949) am ... vom Rat der Stadt als Entwurf beschlossen worden. | Dieser geneigte Plan wird mit dem Text und der Begründung gem. § 2 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 6.7.1979 (BGBl. I, S. 949) am ... vom Rat der Stadt als Entwurf beschlossen worden. Die Offenlegung wurde am ... öffentlich bekannt gemacht. |
| Bielefeld, den ...                           | Bielefeld, den ...   | Bielefeld, den ...  | Bielefeld, den ...   | Bielefeld, den ...   | Bielefeld, den ...  | Bielefeld, den ...   | Bielefeld, den ...  | Bielefeld, den ...  | Bielefeld, den ...  | Bielefeld, den ...   |
| Lfd. Stadtbauingenieur                       | Lfd. Vermessungsingenieur  | Lfd. Vermessungsingenieur   | Lfd. Stadtbauingenieur   | Oberbürgermeister  | Ratsmitglied  | Oberbürgermeister  | Ratsmitglied  | Oberbürgermeister   | Ratsmitglied  | Der Regierungspräsident im Auftrage  |
|  |  |   |  | Schriftführer  | Schriftführer   | Schriftführer  | Schriftführer   | Schriftführer   | Schriftführer   | A.Z.   |

1.68a  
1. Aufl. memo