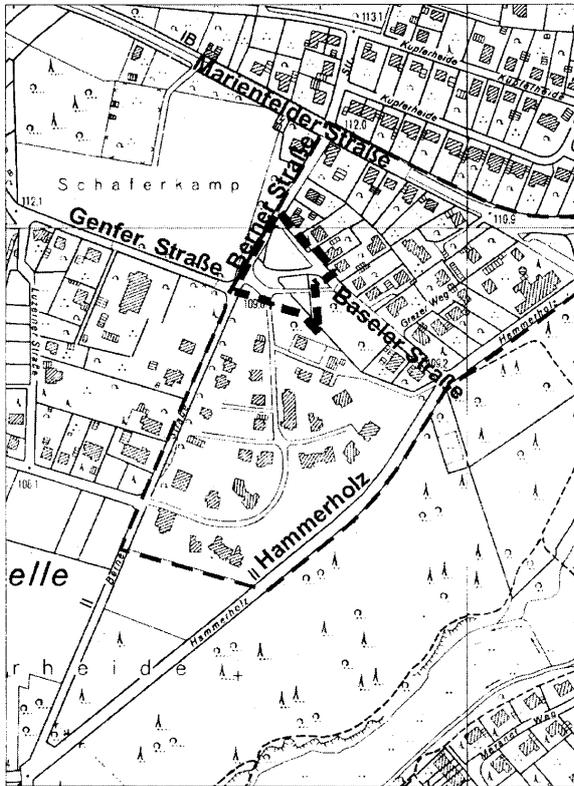


<b>B</b>	<b>1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/Q 12 „Wohngebiet Schürhornweg“ – Teilplan A für einen Teilbereich (Gebiet zwischen der Genfer Straße, Berner Straße, Baseler Straße)</b>
----------	---

---

# 1. Übersichtsplan im Maßstab 1 : 5.000



## Legende Übersichtsplan



Änderungsbereich

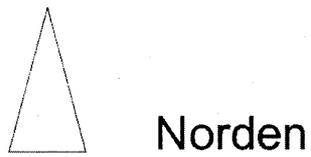
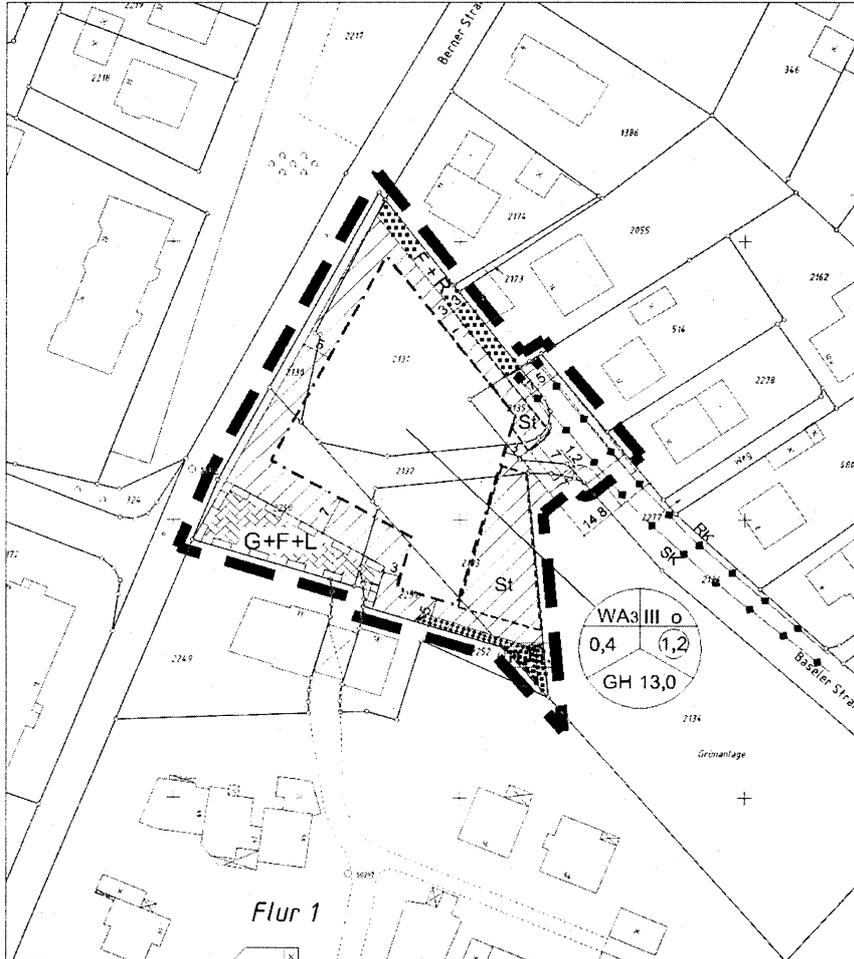


Geltungsbereich B Plan Nr. I / Q 12  
"Wohngebiet Schürhornweg",  
Teilplan A

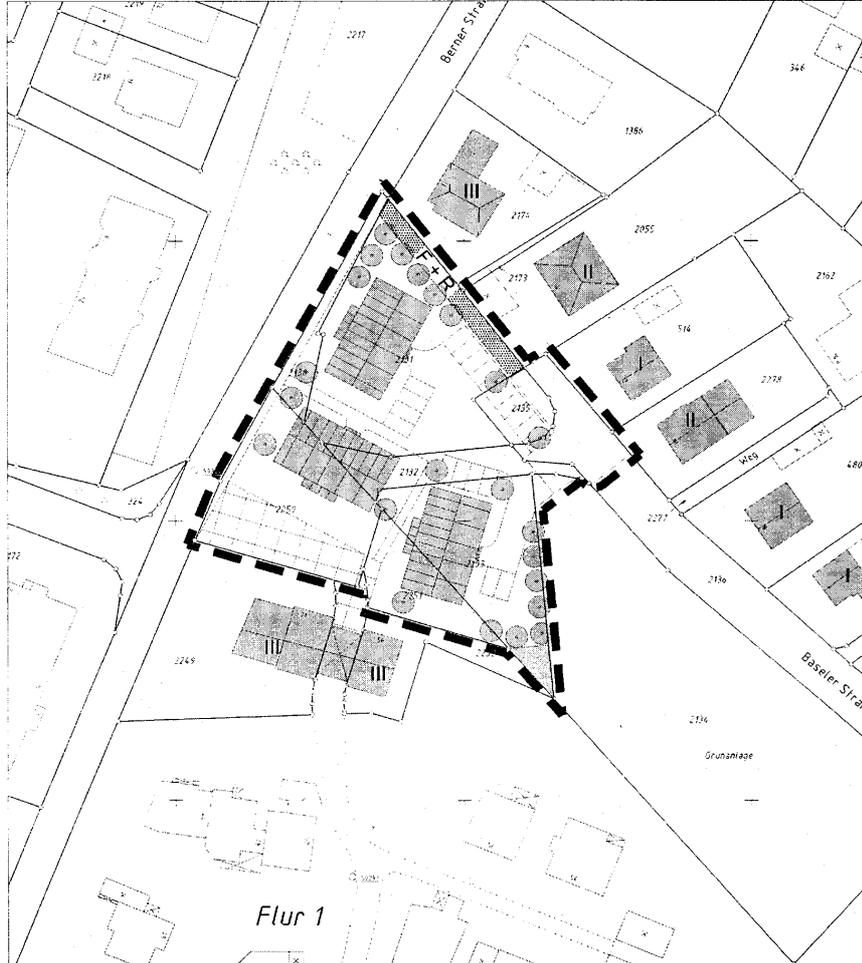


Norden

**2. 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/Q 12 „Wohngebiet Schürhornweg“ – Teilplan A : A. Nutzungsplan (Maßstab 1:1.000)**



**3. 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/Q 12 „Wohngebiet Schürhornweg“ –  
Teilplan A : B. Gestaltungsplan (Maßstab 1:1.000)**



Legende Gestaltungsplan

	Änderungsbereich
	Gebäude vorh. mit Dachform und Geschossigkeit
	Gebäude gepl.
	öffentliche Verkehrsfläche
	öffentliche Verkehrsfläche: Fuß- / Radweg
	private Verkehrsfläche
	private Stellplätze, Zufahrten, Zuwege
	private Grünfläche
	öffentliche Grünfläche
	Bäume (Standort als Empfehlung)



Norden

**4. Angabe der Rechtsgrundlagen und der textlichen Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Anmerkungen sowie sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt**

<b>C.</b>	<b>Angabe der Rechtsgrundlagen</b>
	<p>Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141); zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850);</p> <p>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);</p> <p>das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193);</p> <p>§ 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 Gesetz vom 16.12.2003 (GV. NRW S. 766);</p> <p>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 Gesetz vom 16.12.2003 (GV NRW S. 766),</p> <p>Anmerkung:</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>Zu widerhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan 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.</p>
<b>D.</b>	<b>Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Anmerkungen</b>
	<p><u>Anmerkung</u></p> <p>Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. I / Q 12 "Wohngebiet Schürhornweg " - Teilplan A in der Satzungsfassung vom 05.07.1993 werden im Geltungsbereich der Änderung durch die Nachfolgenden ersetzt.</p>
<b>(0)</b>	<b><u>Abgrenzungen</u></b>
	<p>gem. § 9 (7) BauGB</p>
■ ■ ■ ■	<p><u>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Änderungsbereiches</u> gem. § 9 (7) BauGB</p>

(1) g	<b><u>Art der baulichen Nutzung</u></b> em. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO
	<u>Allgemeines Wohngebiet - WA3 -</u> gem. § 4 BauNVO  <u>Zulässig</u> sind nach § 4 (2) BauNVO  Ziffer 1: Wohngebäude  <u>Ausnahmsweise</u> können nach § 1 (4) und (7) Ziffer 2 BauNVO folgende Nutzungsarten gem. § 4 (2) BauNVO zugelassen werden:  Ziffer 2: die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe Ziffer 3: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke  <u>Unzulässig</u> sind nach § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO folgende gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungsarten:  Ziffer 1: Betriebe des Beherbergungsgewerbes Ziffer 2: sonstige nicht störende Gewerbebetriebe Ziffer 3: Anlagen für Verwaltungen Ziffer 4: Gartenbaubetriebe Ziffer 5: Tankstellen  (Flächen für Stellplätze und Garagen s. Ziffer 4 und 8 der textlichen Festsetzungen)
(2)	<b><u>Maß der baulichen Nutzung</u></b> gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i.V.m §§ 16 - 21 BauNVO
	<u>Zahl der Vollgeschosse - VG - im Sinne des § 2 (5) BauO NRW,</u> <u>gem. §§ 16 und 20 BauNVO</u> <u>Grundflächen- und Geschossflächenzahl gem.</u> <u>§§ 16, 17, 19 und 20 BauNVO,</u> <u>Höhe baulicher Anlagen gem. §§ 16 und 18 BauNVO</u>
(2.1)  III	<u>Zahl der Vollgeschosse (VG)</u>  Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, 3 Vollgeschosse (siehe "Höhen baulicher Anlagen")
(2.2)  0,4 z.B. 1,2	<u>Grundflächen- und Geschossflächenzahl (GRZ, GFZ)</u>  Als Obergrenzen für die zulässigen Grund- und Geschossflächenzahlen gelten die Bestimmungen der §§ 16, 17, 19 und 20 BauNVO.  maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ )  maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)

**(2.3)** Höhen baulicher Anlagen

GH 13 maximale Gebäudehöhe 13,00 m

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

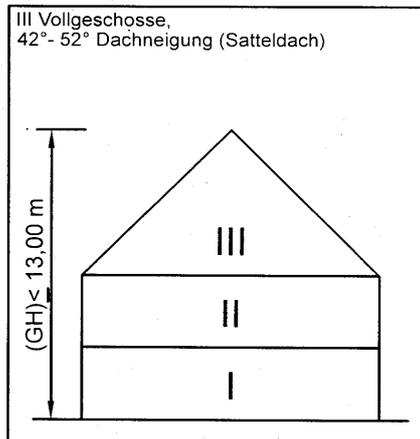
Oberer Bezugspunkt:

- Schnittpunkte der Außenwandflächen mit der Oberkante der Dachhaut bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern

Unterer Bezugspunkt:

- Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante der gewachsenen natürlichen Erdoberflächen.

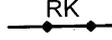
Im Allgemeinen Wohngebiet gelten im Zusammenhang mit der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse und der Dachneigung folgende Höhen baulicher Anlagen:



Anmerkung:

Dachneigung, Drenpelhöhe, siehe Ziffer 9 der textlichen Festsetzungen.

<b>(3)</b>	<p><b><u>Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen</u></b></p> <p>gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB</p>
<p>o</p> 	<p><u>Bauweise</u> gem. § 22 BauNVO</p> <p>offene Bauweise</p> <p><u>Baugrenzen</u></p> <p>Baugrenzen zur Abgrenzung der max. überbaubaren Grundstücksfläche, soweit die festgesetzten GFZ und GRZ oder die zulässigen Bebauungstiefen nicht entgegenstehen. (GFZ = Geschossflächenzahl, GRZ = Grundflächenzahl)</p>
<b>(4)</b>	<p><b><u>Flächen für Nebenanlagen, die aufgrund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind, wie Flächen für Stellplätze und Garagen</u></b></p> <p>gem. § 9 (1) Ziffern 4 und 22 BauGB</p>
 <p>St</p>	<p><u>Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen, wie Stellplätze und Garagen</u> gemäß § 9 (1) 4 und 22 BauGB §§ 12, 14 und 21 a BauNVO</p> <p>Zweckbestimmung: St = Stellplätze</p> <p>Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze nur innerhalb der hierfür besonders gekennzeichneten Flächen zulässig.</p> <p>Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen sind innerhalb der festgesetzten Vorgartenfläche (siehe Ziffer 8) unzulässig.</p>

<b>(5)</b>	<b><u>Verkehrsflächen</u></b> gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB
   F + R 	Straßenbegrenzungslinie <u>Anmerkung:</u> Die Straßenbegrenzungslinie gilt auch als Abgrenzung von Verkehrsflächen mit unterschiedlicher Zweckbestimmung. <u>Öffentliche Verkehrsfläche</u> gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB <u>Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung</u> gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg <u>Private Verkehrsfläche</u> gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB - siehe hierzu Begründung - "Belange des Verkehrs" -
<b>(6)</b>	<b><u>Flächen für die Versorgung, Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen, Flächen für die Entsorgung, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen</u></b> gem. § 9 (1) Ziffern 12, 13, 14 und 21 BauGB
	<u>Mit Gehrecht</u> zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen. <u>Mit Fahrrecht</u> zugunsten der Eigentümer angrenzender Grundstücke und der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen (z.B. Stadt Bielefeld, Stadtwerke Bielefeld GmbH, Deutsche Post AG). <u>Mit Leitungsrecht</u> zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen (z.B. Stadt Bielefeld, Stadtwerke Bielefeld GmbH, Deutsche Post AG). <u>Anmerkung:</u> Baumaßnahmen im Bereich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes sind mit dem Amt für Verkehr der Stadt Bielefeld bzw. dem Versorgungsträger abzustimmen. Es wird darauf hingewiesen, dass bei geplanten Anpflanzungen in einer Breite von 2,50 m beidseitig an den vorhandenen Entwässerungskanälen keine tiefwurzelnden Bäume oder Sträucher zulässig sind.  <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;">Schmutzwasserkanal</div> <div style="text-align: center;">Regenwasserkanal</div> </div> <div style="display: flex; justify-content: center; align-items: center; margin-top: 10px;"> <div style="text-align: center; margin-right: 20px;">   SK </div> <div style="text-align: center; margin-right: 20px;">   vorhandener Kanal </div> <div style="text-align: center;">   RK </div> </div>

<b>(7)</b>	<b>Grünflächen</b> gem. § 9 (1) Ziffer 15 BauGB
 	Öffentliche Grünfläche gem. § 9 (1) Ziffer 15 BauGB Zweckbestimmung: naturnahe Grünanlage
<b>(8)</b>	<b><u>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern; Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern</u></b> gem. § 9 (1) Ziffern 20 und 25 BauGB
	<u>Vorgartenflächen</u> Entlang der festgesetzten öffentliche Verkehrsflächen ist der zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze gelegene Grundstücksstreifen als Grünanlage anzulegen, zu gestalten und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten (Vorgartenfläche), sofern im Bebauungsplan für den Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze kein geringeres Maß festgesetzt worden ist. Der Grünstreifen kann durch notwendige Zu- und Abgänge unterbrochen werden. <u>Anmerkung:</u> Für den Änderungsbereich ergibt sich eine Vorgartenfläche von 5,00 m entlang der Berner Straße und von 3,00 m entlang des Fuß- und Radweges an der Baseler Straße. <u>Bepflanzung Stellplätze</u> Zusammenhängende Stellplätze sind umlaufend mit hochstämmigen heimischen Laubbäumen zu bepflanzen. Im nordöstlichen Bereich ist alternativ eine den Fuß- / Radweg begleitende Baumreihe anzulegen.  anzupflanzender Baum (Standort als Empfehlung) <u>Hinweis:</u> Für die Baumpflanzung ist die Darstellung in dem Gestaltungsplan maßgebend. <u>Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern</u> gem. § 9 (1) Ziffer 25 b BauGB  Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie zu erhaltende Einzelbäume, Baumgruppen und Sträucher - die Festsetzung gilt flächenbezogen.

<b>(9)</b>	<b><u>Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB</u></b>
42° - 52°	<p data-bbox="406 432 1204 488"><b>(9.1)</b> <u>Gestaltung der baulichen Anlagen soweit der Nebenanlagen gem. § 86 (4) BauO NRW im Plangebiet (Örtliche Bauvorschriften)</u></p> <p data-bbox="406 504 1236 638"><u>Allgemein</u> Bauliche Anlagen sind bei der Errichtung bzw. Änderung und Unterhaltung so zu gestalten, daß sie sich hinsichtlich Größe, Farbe und Materialwahl harmonisch in das Erscheinungsbild der vorhandenen Nachbarbebauung und Umgebung eingliedern.</p> <p data-bbox="406 654 1173 710"><u>Gestaltung der baulichen Anlagen und der Nebenanlagen im gesamten Plangebiet</u></p> <p data-bbox="406 725 582 759"><u>Dachgestaltung:</u></p> <p data-bbox="406 775 550 808"><u>Dachneigung</u> Im gesamten Änderungsbereich sind Dachneigungen von 42° - 52° bei Satteldächern zulässig.</p> <p data-bbox="406 878 718 911">Als <u>Ausnahme</u> sind zulässig:</p> <ul data-bbox="406 913 1220 1052" style="list-style-type: none"> <li>- eine anders geneigte Dachform bei Anbauten</li> <li>- Flachdächer bei 1-geschossigen, untergeordneten Baukörpern (Nebenanlagen)</li> <li>- der Einbau von Solarzellen, sofern dadurch die Dachgestaltung nicht völlig verändert wird.</li> </ul>

Dachaufbauten und Dacheinschnitte

sind zulässig bei baulichen Anlagen wenn:

- deren Gesamtbreite - bei Einzelanlagen zusammengerechnet - 1/3 der jeweiligen Trauflänge nicht übersteigt (bei an- und eingebauten Hauselementen wie Doppelhäuser und Reihenhäuser bezieht sich die Breite auf die einzelne Hauseinheit),
- sie zum Ortgang einen Abstand von mind. 1,50 m einhalten,
- sie einen Abstand des Dachgaubenfußes (Schnittpunkt der Gaubenfront mit der Dachfläche und des Randes von Dacheinschnitten) von 1,00 m - gemessen in der Dachschräge - nicht unterschreiten,
- die Traufe ohne Unterbrechung durchgeführt wird,
- der Abstand des Randes von Dacheinschnitten zum First mind. 2,00 m beträgt,
- die Höhe der Gaubenfront 1,50 m nicht überschreitet,
- die Gauben und Dacheinschnitte einer Traufenseite an einem Baukörper keine unterschiedlichen Höhen ihrer Ober- und Unterkanten aufweisen,
- bei Reihen- und Doppelhäusern bzw. bei Hausgruppen sich später Anbauende der vorhandenen Bebauung in Bezug auf die Dacheinschnitte und die Dachgauben anpassen.

Dacheindeckungsmaterialien

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

Farbgebung für Dachoberflächen

Die Farben der Dachoberflächen müssen sich in die nachstehend aufgeführten Farbgruppen des RAL-Registers einordnen:

- Farbreihe rot - RAL 3016 korallenrot oder dunkler
- Farbreihe braun - RAL 8000 grünbraun oder dunkler

Doppelhäuser bzw. Hausgruppen müssen eine einheitliche durchgehende Dachneigung, Dachgestaltung und Farbgebung der Dachoberfläche aufweisen.

Drempel  
dürfen max. 1,00 m hoch sein.

Anmerkung:  
Drempel im Sinne dieser Festsetzung sind alle geraden Außenwände und - wandteile zwischen Oberkante Rohdecke und traufseitigen Dachschrägen. Die Drempelhöhe ist an der Vorderseite der Außenwand von Oberkante Rohdecke unterhalb des Dachraumes bis zur Oberkante Sparren zu messen.

Sockel  
dürfen max. 0,60 m hoch sein. Diese Höhe ist von der natürlich gewachsenen Erdoberfläche bis zur Oberkante des Erdgeschossfußbodens zu messen.

Einfriedungen an öffentlichen und privaten Verkehrs- sowie öffentlichen Grünflächen  
dürfen nur als Hecken aller Art, als Holzzäune sowie Mauern in Angleichung an vorhandene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 0,70 m errichtet werden. Entlang der privaten Verkehrsfläche ist die Stellplatzanlage mit einer lebenden Hecke bzw. einer gemauerten Wand von 2,00 m Höhe zur angrenzenden Wohnbebauung abzuschirmen.

(9.2) Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 51 a Landeswassergesetz (LWG)

Beseitigung von Niederschlagswasser  
Der / die Grundstückseigentümer haben das Niederschlagswasser über ein Mulden- / Rigolensystem auf den eigenen Grundstücken zu versickern.

<b>E.</b>	<b>Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt</b>
<div data-bbox="296 461 379 519" style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">14</div>	<p>vorhandenes Gebäude mit Hausnummer</p> <p>vorhandene Flurstückgrenze</p> <p>Übersicht über Flächen in ha</p> <p>ca. 0,242 ha Allgemeines Wohngebiet  ca. 0,046 ha Öffentliche Verkehrsfläche  ca. 0,029 ha Private Verkehrsfläche  ca. 0,003 ha Öffentliche Grünfläche</p> <hr/> <p>ca. 0,32 ha Größe des Änderungsbereiches / Plangebietes</p> <p><u>Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen</u></p> <p>Nach dem DVGW-Regelwerk (GW 125) bzw. dem "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist bezüglich Baumpflanzungen im Bereich vorhandener Versorgungsleitungen gemäß Abschnitt 3.2 der genannten Richtlinie zu verfahren.</p> <p>Hieraus ist abzuleiten, dass bei Abständen von über 2,50 m zwischen Baumstandort und Außenhaut der Versorgungsanlage i.d.R. keine Schutzmaßnahmen erforderlich sind. Bei Abständen zwischen 1,00 m und 2,50 m ist der Einsatz von Schutzmaßnahmen vorzusehen. Bei Abständen unter 1,00 m ist eine Baumpflanzung nur in Ausnahmefällen möglich. Beim Errichten von Trennwänden ist auf jeden Fall zu beachten, dass der Abstand von 0,30 m zwischen Trennwand und Außenhaut der Versorgungsanlage nicht unterschritten wird (erforderlicher Arbeitsraum bei der Beseitigung von Störungen). Die genannten, auf Versorgungsleitungen anzuwendenden Kriterien gelten sinngemäß auch für kreuzende Hausanschlussleitungen.</p>