



# Stadt Bielefeld Stadtbezirk Senne Bebauungsplan Nr. I / S 29-1 - Sennehof -

**1. Änderung**  
Für das Gebiet Brackweder-Strasse/B 68, Bretonische-Strasse, Max-Planck-Strasse, Concarneustrasse und Strasse Sennehof  
Gemarkung Senne I, Flur 5

## I. Bestandteil dieses Bauungsplanes sind:

- I.1 Nutzungsplan
- I.2 Gestaltungsplan
- I.3 Angabe der Rechtsgrundlagen
- I.4 Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen

## II. Beigefügt sind diesem Bauungsplan:

- II.1 Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt
- II.2 Begründung
- II.3 Eigentümerverzeichnis

## Ausfertigung

### I.1 Nutzungsplan M = 1 : 1 000

### I.3 Angabe der Rechtsgrundlagen

§ 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung des Gesetzes vom 06. Juli 1979 (BGBl. I, S. 949), § 4 der 1. Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 21. April 1970 (GV. NW 1970, S. 799) in Verbindung mit § 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Änderung vom 15. Juli 1976, GV. NW, S. 94/SGV, NW, S. 229).

Soweit im Nutzungs- und Gestaltungsplan sowie im Text für die zulässige Nutzung der Grundstücke keine besonderen Festsetzungen getroffen sind, gelten die Bestimmungen über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung) - BauNVO - vom 15. September 1977 - BGBl. I, S. 1737 -, die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der jeweils gültigen Fassung und die dazu erlassenen Rechtsverordnungen.

Verstehe gegen die gem. § 103 BauO NW im Bauungsplan aufgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden gem. § 101 Abs. 1 Ziff. 1 BauO NW als Ordnungswidrigkeit geahndet.

### I.4 Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen

#### 1.) Geltungsbereich des Bauungsplanes

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bauungsplanes (§ 9 (7) BBauG)

— Grenze des Änderungsbereiches

#### 2.) Art der baulichen Nutzung

**WR** 2.2 Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

**WR<sub>1</sub>** 2.2.1 Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen - auch für die Kleinierhaltung - sind gem. § 14 BauNVO zulässig.

**WA** 2.3 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

**WA<sub>2</sub>** 2.3.2 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Ausnahmen gem. § 4 (3) 1 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes - sind nach § 1 (6) 2 BauNVO zulässig.

2.12 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsart

— Abgrenzung von Flächen von unterschiedlicher Nutzungsart

#### 3.) Maß der baulichen Nutzung

3.1 Zahl der zulässigen Vollgeschosse (§§ 16 und 18 BauNVO)

**III** Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze

**II+DG** Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze  
2 Vollgeschosse und ein als Vollgeschöß anzurechnendes Dachgeschöß.

**I+DG** Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze;  
ein Vollgeschöß und ein als Vollgeschöß anzurechnendes Dachgeschöß;  
Traufhöhe max. 3,50 m.

**II+DG** Zahl der zulässigen Vollgeschosse zwingend;  
zwei Vollgeschosse und ein als Vollgeschöß anzurechnendes Dachgeschöß.

#### 4.) Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

4.1 Bauweise (§ 9 BBauG, § 22 BauNVO)

o offene Bauweise **g** geschlossene Bauweise

o nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

o nur Hausgruppen zulässig.

4.3 Bougrenzen (§ 9 BBauG, § 23 BauNVO)

Bougrenzen zur Abgrenzung der max. überbaubaren Grundstücksflächen, falls die festgesetzten Grundflächen- und Geschößflächenzahlen oder die zulässigen Bebauungstiefe nicht entgegenstehen.

Soweit bauliche Anlagen ganz oder teilweise auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen stehen und der Abbruch nicht gefordert wird, ist bei einer zusätzlichen Bebauung des Grundstücks auf der überbaubaren Grundstücksfläche die Bauweise auf die zulässige überbaubare Fläche, auf die zulässigen Grundflächen- und Geschößflächenzahlen sowie auf die zulässige Bebauungstiefe anzurechnen.

Bei vorhandenen Gebäuden auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist eine Nutzungsänderung nur zulässig, wenn sie der Nutzung entspricht, die für die Neubeauung des Grundstücks festgesetzt ist. Hinsichtlich der Änderung an und in diesen Gebäuden gilt dasselbe wie für die abzurechnenden baulichen Anlagen (siehe 4.6).

(Fällt die Bougrenze mit der Straßenbougrenze zusammen, so ist die Bougrenze eingetragen).

4.4 Bebauungstiefe (§ 9 BBauG, § 23 BauNVO)

4.4.1 Zulässige Gebäudehöhe - senkrecht zur festgesetzten Gebäudeaufrichtung - innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche:

max. 20 m bei festgesetzter Bebauung mit einem Vollgeschöß

max. 14 m bei festgesetzter Bebauung mit zwei und mehr Vollgeschößen.

"Eine Überschreitung der festgesetzten Bebauungstiefe von 14 m ist bis zu insgesamt 16 m durch einen Gebäudeteil zulässig, dessen Breite nicht größer als 1/3 der zulässigen Gebäudebreite beträgt."

Die Beschränkung der Gebäudehöhe gilt im "Allgemeinen Wohngebiet" - WA - nur für bauliche Anlagen gem. § 4 (2) 1 BauNVO (Wohngebäude).

#### 6.) Verkehrflächen

6.1 Öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbougrenzlinie (§ 9 (1) 11 BBauG)

Zur Sicherung eines reibungslosen Verkehrsablaufes auf den öffentlichen Verkehrsflächen sind jegliche Tore und Absperrungen vor Garageneinfahrten 5,00 m - gemessen von der Straßenbougrenzlinie aus - zurückzusetzen. Dasselbe gilt auch für jegliche Absperrungen von Stellplätzen, die unmittelbar an öffentlichen Verkehrsflächen liegen.

"Grundstückszu- und -abfahrten an der B 68/Brackweder Straße sind unzulässig. Baugrundstücke an dieser Straße sind lückenlos einzufriedigen. Bestehende Rechte werden von diesen Festsetzungen nicht berührt. Wertanlagen im Bereich der B 68/Brackweder Straße bedürfen der Zustimmung des Landesstraßenbauamtes Bielefeld."

6.4 Sichtdreiecke

Überschaubare Fläche 0,70 m oberhalb Oberkante Fahrbahn

#### 7.) Ver- und Entsorgungflächen

7.1.1 Versorgungsfläche (§ 9 (1) 12 BBauG)

- Trofa -

#### 15.) Flächen für Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen für bestimmte räumliche Bereiche

(§ 9 (1) 4 und § 9 (1) 22 BBauG)

#### 15.1.3 Stellplätze und Garagen

auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Stellplätze und Garagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Ausnahme zulässig; ausgenommen sind Vorgartenflächen (s. hierzu "Bindungen für die Bepflanzung" Ziff. 25).

#### 16.) Sonstige Festsetzungen

**FD** Flachdach

weitere Einzelsetzungen siehe Gestaltungsplan.

Dachneigung 40 - 48 Grad bzw. 25 - 30 Grad.

**GD** geeignetes Dach

40° - 48°

25° - 30°

30.1 Planumsetzung

Durch diesen Bauungsplan werden die Festsetzungen des Bauungsplanes Nr. I/S 4 "Togdrang" für die Grundstücksflächen aufgehoben, die durch den Geltungsbereich des Bauungsplans Nr. I/S 29 "Sennehof" erfasst sind.

## II.1 Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

Die Straße Sennehof und das nördliche Teilstück der Concarneustrasse sollen als "für Anlieger befahrbarer Wohnweg" ausgebildet werden.

Fahrtrichtung: rechts Einbahn, rechts Ausfahrt

vorhandene Bebauung

vorhandene Flurstücksgrenze

5

— RK Regenwasserkanal, vorhanden

— RK Regenwasserkanal, geplant

— SK Schmutzwasserkanal, vorhanden

— SK Schmutzwasserkanal, geplant

#### Übersicht:

5,82 ha Reines Wohngebiet

1,00 ha Allgemeines Wohngebiet

1,25 ha öffentliche Verkehrsflächen

0,01 ha Flächen für Versorgungsanlagen

8,15 ha Größe des Plangebietes

#### Hinweise:

Andere Festsetzungen und Hinweise - Ziffern 5, 6 - 15, 17 - 19, 24, 27 - 29, 31 der Musterlegende der Stadt - enthält dieser Bauungsplan nicht.

Es gilt die BauNutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 - BGBl. I, S. 1737 -

1. S 29 1. And.  
N. U. U. U. U.

Der Rat der Stadt hat am ... beschlossen den B-Plan aufzustellen/zu ändern ...	Die Darstellung des gegenwertigen Zustandes stimmt mit dem Katasterachweife überein.	Die geometrische Eindeutigkeit der Festsetzungen wird festgestellt.	Entwurf und Aortfertigung des Planes erfolgte durch das Planungsamt der Stadt Bielefeld.	Dieser (B) Bauungsplan (Änderung) 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.	Dieser Plan hat als Entwurf einsech des Textes und der Begründung gem. § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 6. 7. 1979 BGBl. I, S. 949 am ... bis ... öffentlich ausgelegen. Die Offentlegung wurde am ... ortsblich bekannt gemacht.	Die in diesem Plan eingetragene Änderung des Bauungsplanes ist gemäß § 2 (1) und (6) des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 6. 7. 1979 BGBl. I, S. 949 am ... bis ... ernennt öffentlich ausgelegen. Die Offentlegung wurde am ... ortsblich bekannt gemacht.	Dieser Plan hat einsech des Textes und der Begründung gem. § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 6. 7. 1979 BGBl. I, S. 949 am ... bis ... ernennt öffentlich ausgelegen. Die Offentlegung wurde am ... ortsblich bekannt gemacht.	Die in diesem Plan eingetragene Änderung hat der Rat der Stadt am ... beschlossen. Dieser Plan ist gem. § 10 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 6. 7. 1979 BGBl. I, S. 949 und § 4 (1) der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. 10. 1979 (GV. NW 1979 S. 594) vom Rat der Stadt am ... als Satzung beschlossen worden.	Dieser genehmigte Plan wird mit dem Text und der Begründung gem. § 12 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 6. 7. 1979 BGBl. I, S. 949 ab ... zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die Genehmigung und der Ort der Beaufhaltung des Bauungsplanes während der Dienststunden sind am ... in den beiden Bielefelder Tageszeitungen (Neue Westfälische und Westfalen Blatt) ortsblich bekannt gemacht worden.	Dieser Plan ist gem. § 11 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 6. 7. 1979 BGBl. I, S. 949 mit Verfügung vom ... genehmigt worden.	
Bielefeld, den ... Stadt Bielefeld Der Oberstadtdirektor Planungsamt i.A.	Bielefeld, den ... Stadt Bielefeld Der Oberstadtdirektor Vermessungs- u. Katasteramt i.A.	Bielefeld, den ... Stadt Bielefeld Der Oberstadtdirektor Vermessungs- u. Katasteramt i.A.	Bielefeld, den ... Stadt Bielefeld Der Oberstadtdirektor Planungsamt i.A.	Bielefeld, den ... Oberbürgermeister Ratsmitglied	Bielefeld, den ... Stadt Bielefeld Der Oberstadtdirektor Planungsamt i.A.	Bielefeld, den ... Oberbürgermeister Ratsmitglied	Bielefeld, den ... Stadt Bielefeld Der Oberstadtdirektor Planungsamt i.A.	Bielefeld, den ... Oberbürgermeister Ratsmitglied	Bielefeld, den ... Stadt Bielefeld Der Oberstadtdirektor Planungsamt i.A.	Bielefeld, den ... Der Regierungspräsident im Auftrage	Bielefeld, den ... A.Z.
Lfd. Stadtbauordner	Lfd. Vermessungsdirektor	Lfd. Vermessungsdirektor	Leitender Stadtbauordner	Schriftführer	Schriftführer	Schriftführer	Schriftführer	Schriftführer	Schriftführer	A.Z.	A.Z.

**BEBAUUNGSPLAN**  
**NR. I/S 29-1**  
**- SENNEHOF -**  
**I.1 NUTZUNGSPLAN**  
**AZ: 61.9.3/1/S 29-1/**