

# Bebauungsplan

Nr.: I / S 5  
3. Änderung

„Windelei“

Satzung

Begründung

### C. ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.86 (BGBl. I S. 2253).

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.77 (BGBl. I S. 1763), zuletzt geändert durch die Dritte Verordnung zur Änderung der BauNVO vom 19.12.86 (BGBl. I S. 2665).

§ 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.06.84 (GV. NW 1984 S. 419, berichtigt S. 532), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.88 (GV. NW. 1988 S. 319).

#### Hinweise:

Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (9) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 81 (4) BauO NW im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 79 (1) Ziffer 14 BauO NW und können gemäß § 79 (3) BauO NW als solche geahndet werden.

D. Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise

(0) 0 ABGRENZUNGEN

gemäß § 9 (7) BauGB



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



Abgrenzung des Änderungsbereiches der 3. Änderung



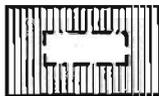
Abgrenzungen unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder  
innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten

gemäß §§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO

- soweit sich diese nicht durch andere Zeichen, Raster und  
dergleichen eindeutig ergeben -

(1) 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

gemäß § 9 (1) 1 BauGB



WR

Reine Wohngebiete - WR -  
gemäß § 3 BauNVO

Hinweis:

Flächen für Stellplätze und Garagen s. Ziff. 4 der textlichen  
Festsetzungen

(2) 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

gemäß § 9 (1) 1 BauGB

Zahl der Vollgeschosse - VG - im Sinne des § 2 (5) BauO NW  
gemäß §§ 16 und 18 BauNVO

II Zahl der Vollgeschosse - VG - als Höchstgrenze

I+IDG Zahl der VG/1 VG sowie 1 als VG anrechenbares Dachgeschoß als  
Höchstgrenze

II+IDG Zahl der VG/2 VG sowie 1 als VG anrechenbares Dachgeschoß als Höchstgrenze

Hinweis :

Höhen baulicher Anlagen s. Ziff. 10 der textlichen Festsetzungen.

(3) 3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN, MINDESTGRÖÖE, MINDESBREITE UND MINDESTTIEFE DER BAUGRUNDSTÜCKE  
gemäß § 9 (1) 2 und 3 BauGB

(

Bauweise  
gemäß § 22 BauNVO

o

offene Bauweise

g

geschlossene Bauweise



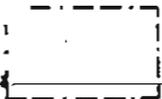
zulässig sind nur freistehende Einzelhäuser mit einer maximalen Gebäudelänge von 14,0 m senkrecht bzw. parallel zur angrenzenden bzw. zugehörigen öffentlichen Verkehrsfläche



zulässig sind nur Doppelhäuser

(

Baugrenze  
gemäß § 23 (3) BauNVO



Baugrenze zur Abgrenzung der max. überbaubaren Grundstücksfläche

Stellung der baulichen Anlagen  
gemäß § 9 (1) 2 BauGB



Gebäude mit geneigtem Dach:

Die eingetragene Hauptfirstrichtung der baulichen Anlage ist hinsichtlich ihrer Ausrichtung verbindlich.

(4) 4 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSANLAGEN WIE  
STELLPLÄTZE UND GARAGEN

gemäß § 9 (1) 4 und 22 BauGB

Flächen für Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind - wenn bauordnungsrechtliche Belange nicht entgegenstehen - auf allen nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (Einschränkungen für Vorgartenflächen siehe Ziff. 9)

Für überdachte Stellplätze gelten die Festsetzungen wie für Garagen

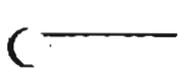
Hinweis :

Gestaltung von Garagen siehe Ziffer 10 der textl. Festsetzungen.

Es wird empfohlen, Zu- und Abfahrten von nebeneinanderliegenden Garagen und Stellplätzen jeweils zusammenzufassen, damit der Kfz-Verkehr auf den öffentlichen Verkehrsflächen nur geringfügig beeinträchtigt wird.

(8) 5 VERKEHRSFLÄCHEN

gemäß § 9 (1) 11 BauGB



Straßenbegrenzungslinie

Öffentliche Verkehrsflächen

gemäß § 9 (1) 11 BauGB



Der innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen vorhandene Bestand an Bäumen, Sträuchern und Gehölzen ist weitgehend zu erhalten.

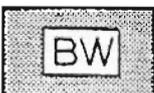
Hinweis:



Einteilung der öffentlichen Verkehrsfläche in Gehweg, Fahrbahn und dergleichen nur als Hinweis.

Öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

gemäß § 9 (1) 11 BauGB



Zweckbestimmung: Für Anlieger befahrbare Wohnwege..

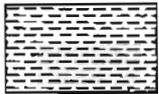
Hinweis:

Diese öffentlichen Verkehrsflächen sollen in der Oberflächenstruktur bzw. in der Material- und Farbgestaltung von den an-

Im Einmündungsbereich von Straßen kann eine Beschränkung der Höhe von Anpflanzungen auf 0,70 m gefordert werden, wenn durch höheren Pflanzungen eine Gefährdung des Straßenverkehrs zu befürchten ist.  
(Einfriedigungen der Verkehrsflächen u. dergl. siehe Ziff. 10).

(9) 6 FLÄCHEN FÜR DIE VERSORGUNG, FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN.

FLÄCHEN FÜR DIE ENTSORGUNG,  
MIT GEH-, FAHR- UND LEISTUNGSTECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN  
gemäß § 9 (1) 12, 13, 14, und 21 BauGB



Versorgungsfläche  
gemäß § 9 (1) 12 BauGB

Zweckbestimmung:  
Elektrizität - Trafo

Hinweis:

Schmutzwasserkanal

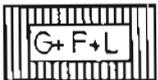
Regenwasserkanal

← SK ■ vorhandener Kanal

← RK ■

◁ SK □ geplanter Kanal

◁ RK □



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

zugunsten der Eigentümer der angrenzenden Flurstücke sowie der Versorgungsträger (wie z. B. Stadt Bielefeld, Tiefbauamt, Abt. Stadtentwässerung; Deutsche Bundespost, Stadtwerke Bielefeld usw.)

Hinweis:

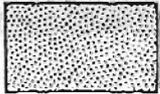
Die Trassen der Gas-, Wasser- und Elektroleitungen dürfen beiderseits der Rohrachsen in einem Abstand von mind. 2,50 m nicht überbaut und nicht mit tieferwurzelnden Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden. Die Leitungsdeckungen dürfen in diesem Bereich nicht durch Abtragungen verändert werden.

Das unverschmutzte Niederschlagswasser, z.B. von Dachflächen, ist möglichst weitgehend auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Die Stadt kann den Anschluß von Niederschlagswasser im Einzelfall ausschließen, wenn es auf überwiegend zu Wohnzwecken genutztem Gebiet anfällt und ohne Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit versickert, verregnet, verrieselt oder in ein Gewässer eingeleitet werden kann.

Außerdem sollte einer weiteren Versiegelung der Bodenflächen in diesem Bereich entgegengewirkt werden. Um eine möglichst große Niederschlagseinsickerung zu erreichen, sollten Befestigungen auf den Grundstücksflächen (z.B. Garagenzufahrten) mit seitlichem

(10) 7 GRÜNFLÄCHEN

GEMÄß § 9 (1) 15 BAUGB



Öffentliche Grünflächen

gemäß § 9 (1) 15 BauGB

Zweckbestimmungen:



Parkanlage

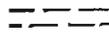


Regenüberlaufbecken



Kinderspielplatz

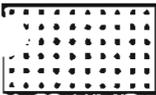
Hinweis:



Fuß- und Radweg

(13) 8 WALD

gemäß § 9 (1) 18 b BauGB



Wald

gemäß § 9 (1) 18 b BauGB

(14) 9 FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN,

FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG  
VON BÄUMEN

gemäß § 9 (1) 25 BauGB

Vorgartenfläche

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist der zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze gelegene Grundstückstreifen in einer Tiefe von 5,00 m 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.

Ausnahme:

Als Ausnahme kann für notwendige Stellplätze, Garagenvorplätze und Zufahrten die Befestigung der Vorgartenfläche bis zu 1/3 dieser Fläche zugelassen werden, wenn andere Grundstücksflächen hierfür ungeeignet sind.

Bei dieser Ausnahme muß nach max. 3 Stellplätzen ein mind. 3,00 m breiter, ununterbrochener Pflanzstreifen mit Bäumen und Sträuchern angelegt werden, der dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten ist.

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen

gemäß § 9 (1) 25 b BauGB



Zu erhaltender Baum, gilt flächenbezogen



Zu beseitigender Baum, gilt flächenbezogen

Die Beseitigung der innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen entsprechend gekennzeichneten Bäume ist als Ausnahme nur zulässig, wenn die Beseitigung in unmittelbarem Zusammenhang mit der Errichtung der zulässigen baulichen Anlage steht.

Hinweis:

Die "Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Bielefeld" (Baumschutzsatzung) vom 03.04.1987 ist analog anzuwenden - ggf. ist ein besonderes Verfahren erforderlich.

Zum Schutz der zu erhaltenden Bäume ist der Wurzelbereich von jeglicher Art Befestigung freizuhalten (z.B. Wege, Terrassen etc.). Die Mindestgröße der Baumscheiben muß 2,5 m x 2,5 m betragen.

(17) 10 FESTSETZUNGEN gemäß § 9 (4) BauGB

in Verbindung mit § 81 (4) BauO NW  
(örtliche Bauvorschriften)

Gestaltung der baulichen Anlagen sowie Gestaltung der Nebenanlagen

Dachgestaltung

Dachneigung, Dachform

30° Geneigtes Dach, Neigung 30°

45°-48° Geneigtes Dach, Neigung 45° - 48°

### Dachaufbauten und Dacheinschnitte:

Bei einer Dachneigung von mind.  $35^{\circ}$  sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte zulässig:

- deren Gesamtbreite - bei Einzelanlagen zusammengerechnet -  $1/3$  der Gesamtbreite der Hausfront nicht übersteigt. (bei an- und eingebauten Hauselementen wie Doppelhäuser und Reihenhäuser bezieht sich die Breite auf die einzelne Hauseinheit);
- die zum Ortgang einen Abstand von mind. 1,50 m einhalten;
- die 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 und
- wenn die Traufe ohne Unterbrechung durchgeführt wird.

### Gestaltung von Garagen

Die äußere Gestaltung von Garagen hat in der gleichen Art wie das Hauptgebäude zu erfolgen.

Einzel- und Doppelgaragen sind zulässig mit geneigtem Dach, wobei die Dachneigung der des Hauptgebäudes anzupassen ist.

Gemeinschaftsgaragen und entsprechende Anlagen mit 3 und mehr Einzelgaragen sind zulässig mit geneigtem Dach, Dachneigung  $30^{\circ}$  oder mit Flachdach, Neigung  $0^{\circ} - 5^{\circ}$ .

### Wandgestaltung

Außenwandflächen:

Großflächige knallige Farben, die in starkem Gegensatz zu ihrer Umgebung stehen und die Geschlossenheit des Ortsbildes stören, sind unzulässig; helle Farben müssen an den Baukörpern überwiegen.

### Höhen von baulichen Anlagen und von Nebenanlagen

#### Sockelhöhe

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

#### Drempelhöhe

Drempel dürfen max. 0,60 m hoch sein. Diese Höhe ist an der Vorderseite der Außenwand von Oberkante der Rohdecke unterhalb des Dachraumes bis zur Oberkante Sparren zu messen.

Ausnahme:

Höhere Dremelwände sind zulässig, wenn bei zurückspringenden Gebäudeteilen oberhalb der Geschoßdecke dieser Rücksprung höchstens 1/3 der Gebäudelänge beträgt und das Gebäude hier nicht tiefer (breiter) als 14 m ist.

Hinweis:

Dremel im Sinne dieser Festsetzungen sind alle geraden Außenwände und -wandteile zwischen Oberkante Rohdecke und traufenseitigen Dachschrägen.

Gebäudehöhe in Metern

Die Gebäudehöhe - d.h. der Schnittpunkt der geraden senkrechten Außenwand mit der Oberkante der Dacheindeckung - darf bei eingeschossigen Gebäuden nicht höher als 3,50 m, bei zweigeschossigen Gebäuden nicht höher als 6,50 m über der bergseitig gemessenen, gewachsenen Erdoberfläche liegen.

Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe der Einfriedigungen

An öffentlichen Verkehrsflächen und zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze sind Einfriedigungen als Hecken aller Art, Holzlatten- und Plankenzäune bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig. (siehe hierzu Hinweis Ziff. 5)

Ausnahme:

Zur Anpassung an vorhandene Einfriedigungen der Nachbargrundstücke sind als Ausnahme Abweichungen von den festgesetzten Materialien der Einfriedigungen zulässig.

Einfriedigungen in besonderen Fällen

Zur Sicherung eines reibungslosen Verkehrsablaufes auf den öffentlichen Verkehrsflächen sind jegliche Tore und Absperrungen von Garagen-Einfahrten 5,00 m gemessen von der Straßenbegrenzungslinie - zurückzusetzen. Absperrungen von Stellplätzen, die unmittelbar an öffentlichen Verkehrsflächen liegen, sind unzulässig.

(19)

11

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN  
GETROFFENE FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 (6) BauGB

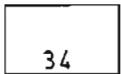
Natur-, Boden- und Baudenkmale in der Stadt Bielefeld

Hinweis:

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte. Auch Bodendenkmale sind nicht bekannt. Deshalb werden Maßnahmen zum Denkmalschutz und zur Denkmalpflege nicht festgesetzt.

Wenn bei den Erdarbeiten kulturgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt Bielefeld oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

**E** SONSTIGE DARSTELLUNGEN ZUM PLANINHALT



vorhandene Gebäude mit Hausnummer



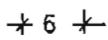
vorhandene Flurstücksgrenze



vorgeschlagene Flurstücksgrenze

733

Flurstücksnummer



Bemaßung in Metern



Standort der eingemessen und zu erhaltenden Bäume und Baumgruppen

- entsprechende Festsetzungen siehe Ziff. 10 der textlichen Festsetzungen -

Vorschlag für Bebauungen mit genehigtem Dach

(Darstellung im Gestaltungsplan)



1-geschossig (I + I DG)



2-geschossig (II, II + I DG)

Übersicht über die Flächen in ha

ca.	3,22	ha Reines Wohngebiet
ca.	0,087	ha Wald
ca.	0,71	ha Öffentliche Grünfläche
ca.	0,50	ha Öffentliche Verkehrsfläche
ca.	0,01	ha Versorgungsfläche
ca.	4,527	ha Größe des Änderungsbereiches

Übersicht über die Zahl der Wohneinheiten im Änderungsbereich

ca.	35	Wohneinheiten vorhanden
ca.	70	Wohneinheiten geplant
ca.	105	Wohneinheiten insgesamt

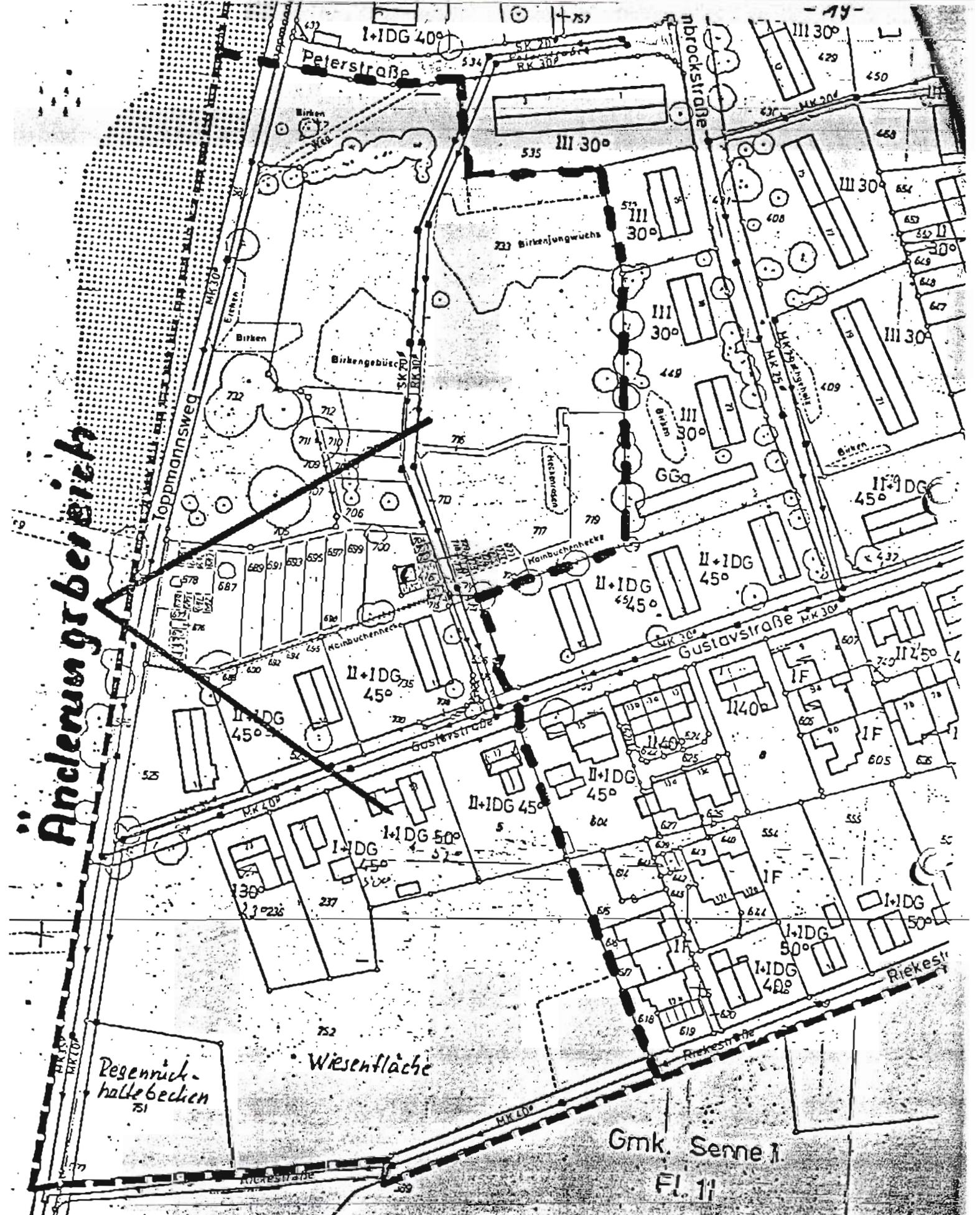
=====

Hinweis:

- Ziffern in Klammern, z.B. (2) stellen die Bezugnahme auf verwaltungsinterne "Vorschläge für die Erarbeitung von Bebauungsplänen (Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise)" dar.



**Andenergraben**

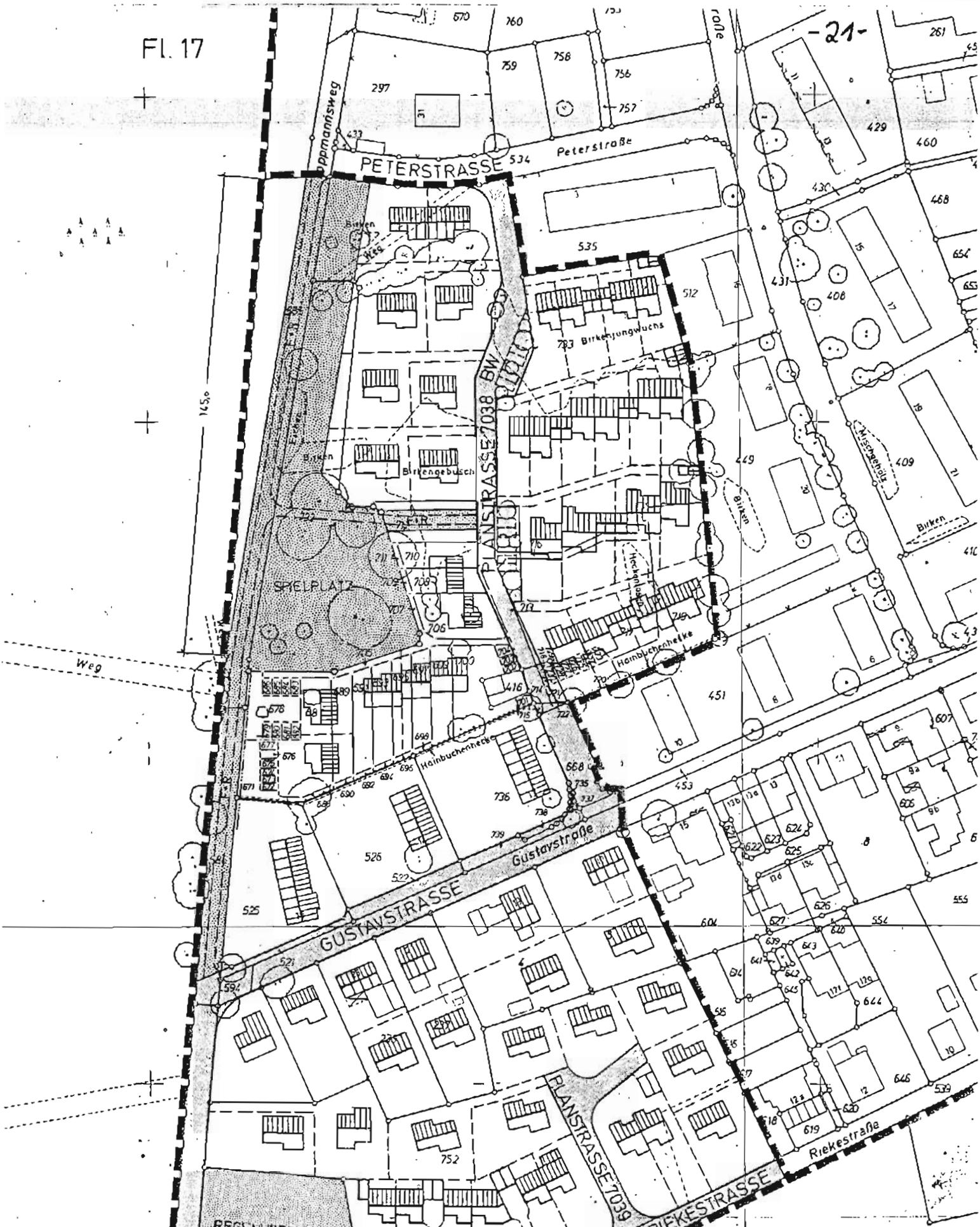


**Ausschnitt: Bestandsplan**



FL. 17

-21-



Gmk. Senne I

Fl. 11

Fl. 17

-22-



Gmk. Senne I

Fl. 11

