

**Bebauungsplan Nr.**

**I/St 22**

**2. Änderung**

**Textliche Festsetzung**

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

<b>B.</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>Die Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (BauONRW) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), geändert durch Gesetz vom 09.05.2000 (GV NRW S. 439);</p> <p>Die Gemeindeordnung für das Land Nord Nordrhein - Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666 - SRV NRW S. 2023), zuletzt geändert durch Gesetz zur finanziellen Entlastung der Kommunen in Nordrhein-Westfalen (EntlKommG) vom 29.04.2003 (GV NRW S. 254),</p> <p><u>Anmerkung</u> Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 Bestandteile des Bebauungsplanes.</p> <p>Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 86 BauONRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauONRW und können gemäß § 84 (3) BauONRW als solche geahndet werden.</p>
<b>C.</b>	<b>Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Anmerkungen</b>
<b>(0)</b>	<b>Abgrenzungen</b> gemäß § 9 (7) BauGB
	<p><u>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung gemäß § 9 (7) BauGB</u></p> <p><u>Anmerkung:</u> Die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 22 werden im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 22 aufgehoben und durch diese ersetzt.</p>

<p><b>(1)</b></p>	<p><b>Art der baulichen Nutzung</b> gemäß § 9 (1) Ziffer 1 BauGB</p>
<p><b>WA</b></p>	<p><b>ALLGEMEINES WOHNGEBIET WA</b> gemäß § 4 BauNVO</p> <p>Allgemein zulässig sind die Nutzungen gemäß § 4 (2) BauNVO:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohngebäude gemäß § 4 (2) Ziffer 1 BauNVO</li> <li>- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gemäß § 4 (2) Ziffer 2 BauNVO</li> <li>- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO</li> </ul> <p>Nicht zulässig sind gemäß § 1 (6) BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 (3) BauNVO:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 4 (3) Ziffer 1 BauNVO</li> <li>- sonstige nicht störende Gewerbegebiete gemäß § 4 (3) Ziffer 2 BauNVO</li> <li>- Anlagen für Verwaltungen gemäß § 4 (3) Ziffer 3 BauNVO</li> <li>- Gartenbaubetriebe gemäß § 4 (3) Ziffer 4 BauNVO</li> <li>- Tankstellen gemäß § 4 (3) Ziffer 5 BauNVO</li> </ul> <p>(Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports siehe Ziffer (4) und (7) der textlichen Festsetzungen)</p>
<p><b>(2)</b></p>	<p><b>Maß der baulichen Nutzung</b> gemäß § 9 (1) Ziffer 1 BauGB</p>
<p><b>(2.1)</b></p> <p>z.B. 0.4</p> <p>z.B. </p> <p>z.B. II</p> <p><b>(2.2)</b></p> <p>z.B. TH 4,20m</p> <p>z.B. FH 10,00m</p>	<p><u>Grund- und Geschossflächenzahl - GRZ, GFZ</u> gemäß §§ 19 und 20 BauNVO</p> <p>maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)</p> <p>maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)</p> <p><u>Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauONRW</u> gemäß §§ 16 und 20 BauNVO</p> <p>zwei Vollgeschosse als Höchstmaß</p> <p><u>Höhe baulicher Anlagen</u> gemäß §§ 16 und 18 BauNVO</p> <p>maximal zulässige Traufhöhe in Metern</p> <p>maximal zulässige Firsthöhe in Metern</p> <p>Die Höhe ist zu messen von der natürlich gewachsenen Erdoberfläche bzw. von der nach Fertigstellung der zulässigen baulichen Anlagen an die Außenwandflächen anschließende Geländeoberfläche bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut.</p> <p>Bei geneigter Oberfläche ist die Gebäudehöhe von dem Maß zu messen, das sich als Mittel aus allen Gebäudeseiten ergibt.</p>

<p><b>(3)</b></p>	<p><b>Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen</b> gemäß § 9 (1) Ziffer 2 BauGB</p>
<p>z.B. </p> <p>z.B. </p> <p>--- · · · ---</p> <p></p>	<p><b>Bauweise</b> gemäß § 22 BauNVO</p> <p>offene Bauweise gem. § 22 (1) BauNVO nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig</p> <p><b>Baugrenze</b> gemäß § 23 (1) und (3) BauNVO</p> <p>Baugrenzen zur Abgrenzung der maximalen überbaubaren Grundstücksfläche, soweit die festgesetzten GFZ und GRZ gemäß Ziffer (2.1) nicht entgegenstehen.</p> <p>maximale überbaubare Grundstücksfläche nicht überbaubare Grundstücksfläche</p>
<p><b>(4)</b></p>	<p><b>Flächen für Nebenanlagen, die auf Grund anderer Vorschriften erforderlich sind, wie Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten</b> gemäß § 9 (1) Ziffer 4 und 22 BauGB</p>
	<p>Stellplätze, Garagen und Carports sind in den WA-Gebieten auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig, wenn</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>bei der Errichtung auf Grundstücksteilflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze die Bestimmung unter Ziffer (7) - Vorgartenflächen - dieser textlichen Festsetzung beachtet werden,</li> <li>sie im baulichen Zusammenhang mit dem zulässigen Hauptgebäude errichtet werden,</li> <li>die äußere Gestaltung in jeweils gleichem Material und gleicher Farbe wie das Hauptgebäude erfolgt,</li> <li>sie ausschließlich für die Nutzung der jeweiligen Einzelgrundstücke als notwendige Anlagen im Sinne des § 51 Landesbauordnung (BauONRW) bestimmt sind.</li> </ol>

**(5) Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

gemäß § 9 (1) Ziffer 11 BauGB

— Straßenbegrenzungslinie



Öffentliche Verkehrsfläche  
gemäß § 9 (1) Ziffer 11 BauGB

**Anmerkung:**

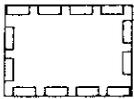
Die Einteilung der öffentlichen Verkehrsfläche z.B. in Gehweg, Radweg, Begleitgrün, Fahrbahnen und dergleichen gilt nur als Hinweis.

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die  
gemäß § 9 (1) Ziffer 11 BauGB

— Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**(6) Flächen für Versorgungsanlagen, für die sorgung und Abwasserbeseitigung sowie für lagerungen; Hauptversorgungs- und leitungen; mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

gemäß § 9 (1) Ziffern 12, 13, 14, 21 BauGB und § 9 (5)



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

GFL

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger (z.B. Stadt Bielefeld, Stadtwerke Bielefeld GmbH, Deutsche Post AG)

Baumaßnahmen im Bereich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes sind mit dem Tiefbauamt der Stadt Bielefeld bzw. dem Versorgungsträger

**Anmerkung:**

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.

(7)

**Planungen , Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Ziffer 20 und 25 BauGB**

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Ziffer 25a BauGB

Pro Einzelgrundstück ist mindestens 1 heimischer, standortgerechter Laubbaum (z.B. Hainbuche, Eberesche, Birke) mit folgender Pflanzqualität zu pflanzen:

Hochstamm mit mindestens 8 - 10 cm Stammumfang,  
Standort nach eigener Wahl

Bei Strauchanpflanzungen sind mindestens 50% heimische, standortgerechte Laubsträucher (z.B. Hasel, Hartriegel, Hundsrose, Gemeiner Schneeball, Heckenkirsche, Weißdorn, Faulbaum, Salweide) zu pflanzen.

Gehölzarten:

z.B. Hasel, Hartriegel, Hundsrose, Gemeiner Schneeball, Heckenkirsche, Weißdorn, Faulbaum

Pflanzqualität:

2 x verpflanzte Sträucher / Heister

Vorgartenflächen:

An den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zwischen der Grundstücksgrenze und vorderer Baugrenze sind 3,00 m breite Grundstückstreifen als Grünanlage anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten (Vorgartenfläche). Für notwendige Stellplätze im Sinne des § 51 Landesbauordnung (BauONRW), Garagenvorplätze und Zufahrten ist die Befestigung der Vorgartenfläche zulässig. Bei diesen Flächen muss nach maximal 3 Stellplätzen bzw. Garagenvorplätzen ein mindestens 2,00 m breiter und ununterbrochener Pflanzstreifen mit Bäumen und Sträuchern angelegt, gestaltet und dauerhaft unterhalten werden.

Außenanlagenflächen:

Wege, Sitzplätze, Fahr- und Stellplatzflächen sind möglichst mit wasserdurchlässigen Belägen oder wassergebundenen Decken auszubauen. Die befestigten Flächen sind möglichst gering zu halten. Unverschmutztes Oberflächenwasser sollte auf dem Grundstück versickert werden.

Anmerkung:

siehe hierzu Begründung, "Belange der Wasserwirtschaft"

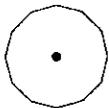
Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 (1) 25b BauGB

zu erhaltender Baum

Der vorhandene Bestand an Bäumen und Sträuchern ist zu erhalten.  
Veränderungen der vorhandenen Vegetationsoberfläche sind unzulässig.

Anmerkung:

Besonders während der Bauphase ist darauf zu achten, dass innerhalb des Kronentraufbereiches der Bäume sowie zuzüglich weiterer 1,50 m keine Verdichtung des Bodens oder die Lagerung von Baumaterialien erfolgt. Es gilt die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzabständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) in der jeweils gültigen Fassung.



**(8)**

## **Festsetzungen**

gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauONRW (Örtliche Bauvorschriften)

SD

### Äußere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 86 BauONRW

Nachfolgende Vorschriften gelten auch als Maßgabe für die Unterhaltung und Änderung bestehender baulicher Anlagen.

#### Allgemein

Bei der Errichtung, Anbringung, Änderung oder Unterhaltung sind bauliche Anlagen so zu gestalten, dass sie sich in das Orts- und Straßenbild harmonisch eingliedern. Auf Gebäude und Ensembles von städtebaulicher Bedeutung sowie auf freiräumliche Anlagen ist besonders Rücksicht zu nehmen.

#### Dachgestaltung

##### Dachformen und Dachneigungen

Satteldach, 35 - 48°

##### Ausnahmen:

Als Ausnahme sind möglich

- im Bereich der Satteldächer untergeordnete Dachanteile für Dachvermittlungen auch mit flachen Dächern,
- der Einbau von Solarzellen, sofern dadurch die Dachgestaltung nicht völlig verändert wird.

##### Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zulässig,

- als zusammenhängende Einzelanlage je Gebäudeeinheit bis zu einer Gesamtlänge von 40% der jeweiligen Trauflänge, gemessen in halber Gaubenfrontheöhe,
- mit einem Abstand von mindestens 1,50 m zum Ortgang,
- mit einem Abstand des Randes von Dacheinschnitten zum First von mindestens 2,00 m.

##### Ausnahmen:

Als Ausnahme sind Dachaufbauten und -einschnitte zulässig bis zu einer Gesamtlänge von 50% der jeweiligen Traufenlänge, wenn sie als mehrere Einzelanlagen (mind. 2 Einzelanlagen) je Gebäudeeinheit errichtet werden und die Dachfläche dabei überwiegt.

##### Anmerkung:

Insgesamt gilt bei Walmdächern für die "Traufenlänge" das arithmetische Mittel zwischen der Traufen- und Firstlänge!

##### Sockel

Sockel sind zulässig bis zu einer Höhe von 0,35 m. Die Höhe ist zu messen von der natürlich gewachsenen Erdoberfläche bzw. von der nach Fertigstellung der zulässigen baulichen Anlagen an die Außenwandflächen anschließende Geländeoberfläche bis zur Oberkante des Erdgeschossfußbodens.

Abgrabungen sind unzulässig.

### Garagen und Carports

Garagen/Carports sind vorgeschrieben mit Flachdach (0 - 5°) oder mit geneigtem Dach in Anpassung an die festgesetzte Dachneigung des Hauptbaukörpers. Garagen und Carports, die an die öffentliche Verkehrsfläche grenzen, dürfen nur mit ausreichendem Abstand (mind. 0,50 m) für eine Begrünung parallel zur Straßenbegrenzungslinie errichtet werden. Diese Abstandsfläche ist mit einer Heckenanpflanzung oder dichten Berankung zu versehen.

### Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe der Einfriedungen:

#### Einfriedungen an Verkehrsflächen

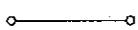
An den für die Erschließung der Grundstücke maßgeblichen Verkehrsflächen (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) und auf den seitlichen Grundstücksgrenzen bis zu einer Tiefe von 3,00 m dürfen Einfriedungen als Hecken aller Art, Holzlatten- oder Plankenzäune sowie Mauern in Angleichung an vorhandene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 0,70 m errichtet werden.

Als Ausnahme ist eine Höhe von maximal 1,20 m zulässig, wenn in Anpassung an bestehende Einfriedungen diese eingegrünt bzw. mit einer dichten Vorpflanzung versehen werden.

#### Einfriedungen in besonderen Fällen

Zur Sicherung eines reibungslosen Verkehrsablaufes auf den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind jegliche Tore und Absperrungen von Garageneinfahrten 5,00 m, gemessen von der Grundstücksgrenze, zurückzusetzen. Absperrungen von Stellplätzen, die unmittelbar an den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen liegen, sind ausgeschlossen.

## **D. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt**



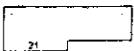
Vorhandene Flurstücksgrenze

z.B. 81

Flurstücksnummer

z.B. 3

Maßzahl in Meter



Vorhandenes Gebäude mit Hausnummer

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerke, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung ist der Stadt oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Amt für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Tel. 0521/5200250; Fax 0521/5200239 unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Tage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz).

Es wird empfohlen, gem. der Satzung über die Abfallentsorgung der Stadt Bielefeld, den Bodenaushub soweit wie möglich im Plangebiet zu verwerten.