

**B. Angabe der Rechtsgrundlagen**

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414);  
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);  
Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2004 (BGBl. S. 1359);  
§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (BauONRW) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.2003 (GV NRW S. 766);  
Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 686), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.02.2004 (GV NRW S. 96).

**Anmerkung**  
Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 Bestandteile des Bebauungsplanes.

Zu widerhandlungen 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.

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. I/St 39 "Keilerweg" ist am 09.12.2003 durch den Umwelt- und Stadentwicklungsausschuss gefasst worden. Auf Bebauungsplanverfahren, die in der Zeit vom 14.03.1999 bis zum 20.07.2004 förmlich eingeleitet worden sind und die vor dem 20.07.2006 abgeschlossen werden, finden die Vorschriften des Baugesetzbuches in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung weiterhin Anwendung (gemäß § 244 (2) BauGB).

**C. Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Anmerkungen**

**(0) Abgrenzungen** gemäß § 9 (7) BauGB

**—** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß § 9 (7) BauGB  
**Anmerkung:** Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. I / St 2.4 "Sprungbach" in seinem südlichen Teilbereich und Nr. I / St 2.7 "Marderweg" in seinem nördlichen Teilbereich werden durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I / St 39 "Keilerweg" aufgehoben und durch diese ersetzt. Die Bebauungspläne Nr. I / St 2.4 "Sprungbach" und Nr. I / St 2.7 "Marderweg" in seinen jeweils verbleibenden Teilbereichen / Geltungsbereichen bleiben als selbständige Bebauungspläne erhalten.

**-----** Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten gemäß § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO  
- soweit sich diese nicht durch Zeichen, Raster und dergl. eindeutig ergeben -

**(1) Art der baulichen Nutzung** gemäß § 9 (1) Ziffer 1 BauGB

**WR** REINES WOHNGEBIET WR gemäß § 3 BauNVO

Allgemein zulässig sind gemäß § 3 (2) BauNVO:  
- Wohngebäude  
Ausnahmsweise können zugelassen werden gemäß § 3 (3) BauNVO:  
- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 3 (3) Ziffer 1 BauNVO,  
- Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 3 (3) Ziffer 2 BauNVO.

(Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports siehe Ziffer (3), (4), (9) und (10) der textlichen Festsetzungen)

**(2) Maß der baulichen Nutzung** gemäß § 9 (1) Ziffer 1 BauGB

Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung.

**(2.1) Grund- und Geschossflächenzahl - GRZ, GFZ** gemäß §§ 19 und 20 BauNVO  
maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)  
maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)

**(2.2) Zahl der Vollgeschosse** im Sinne des § 2 (5) BauONRW gemäß §§ 16 und 20 BauNVO  
ein Vollgeschoss als Höchstmaß

**(2.3) Höhe baulicher Anlagen** gemäß §§ 16 und 18 BauNVO  
maximal zulässige Traufhöhe in Metern über NN  
maximal zulässige Firsthöhe in Metern über NN

Der untere Bezugshöhepunkt ist die eingetragene NN-Höhe in der überbaubaren Fläche des jeweiligen Baugrundstückes (siehe Übersicht der unteren Bezugshöhepunkte auf dem Nutzungsplan). Die jeweilige Trauf- bzw. Firsthöhe wird bis zum Traufpunkt bzw. First gemessen.  
Der Traufpunkt wird gebildet durch die Schnittlinien der Außenflächen der Außenwand mit der Dachhaut; der Firstpunkt wird am fertiggestellten Gebäude am Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut (First) gemessen.

**Anmerkung:**  
Für die vor Satzungsbeschluss vorhandenen Gebäude - Marderweg 2, 4, 6, 8, 10, 14, 16, 18; Salamanderweg 11, 13, 15; Keilerweg 26, 28, 28a, 44; Hirschweg 45a, 45b, 45c, 45d, 47, 49 - gilt die tatsächlich vorhandene Geländeoberfläche.

**(3) Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen** gemäß § 9 (1) Ziffer 2 BauGB

**Bauweise** gemäß § 22 BauNVO  
offene Bauweise  
geschlossene Bauweise  
nur Einzelhäuser zulässig

**Baugrenze** gemäß § 23 (1) und (3) BauNVO  
Baugrenzen zur Abgrenzung der maximalen überbaubaren Grundstücksfläche, soweit die festgesetzten GFZ und GRZ gemäß Ziffer (2.1) nicht entgegenstehen.

Die Hauptbaukörper sind nur in den 12,0 m tiefen überbaubaren Flächen zulässig. In den zusätzlichen 4,0 m tiefen überbaubaren Flächen sind im Erdgeschoss untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. Wintergärten, Erker, Garagen, Carports usw. zulässig.

**maximale überbaubare Grundstücksfläche**  
**nicht überbaubare Grundstücksfläche**  
Hauptfächstrichtung bei Gebäuden mit geneigtem Dach; die eingetragene Stellung ist für den Hauptbaukörper hinsichtlich der Ausrichtung verbindlich.

**(4) Flächen für Stellplätze und Garagen** gemäß § 9 (1) Ziffer 4 und 22 BauGB

**Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports mit ihren Einfahrten** gemäß § 9 (1) Ziffern 4 und 22 BauGB i.V.m. §§ 12 und 21a BauNVO  
Stellplätze, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen, auf den besonders dafür festgesetzten Flächen und auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig, wenn

a) bei der Errichtung auf Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze die Festsetzung unter Ziffer (10.1) - Vorgartenflächen - dieser textlichen Festsetzung beachtet werden,  
b) sie zwischen der Nachbargrenze und seitlicher Baugrenze errichtet werden,  
c) sie im baulichen Zusammenhang mit dem zulässigen Hauptgebäude errichtet werden,  
d) sie ausschließlich für die Nutzung der jeweiligen Einzelgrundstücke als notwendige Anlagen im Sinne des § 51 Landesbauordnung (BauONRW) bestimmt sind.

Die Garageneinfahrten müssen den Abstand von 5,00 m zu der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Dieses gilt auch auf den besonders dafür ausgewiesenen Flächen.

**St** zulässig sind nur Stellplätze  
**St/Ga** zulässig sind Stellplätze, Garagen und Carports

**(5) Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** gemäß § 9 (1) Ziffer 6 BauGB

**ZWE** Die Zahl der Wohnungen wird in den mit einem Vollgeschoss als Höchstmaß festgesetzten WR-Gebieten pro Wohngebäude auf zwei Wohnungen beschränkt.

**(6) Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen** gemäß § 9 (1) Ziffer 11 BauGB

**Straßenbegrenzungslinie**

**Öffentliche Straßenverkehrsfläche** gemäß § 9 (1) Ziffer 11 BauGB  
Verkehrsgrünfläche  
**Anmerkung:** Die Einteilung der öffentlichen Verkehrsfläche z.B. in Gehweg, Radweg, Begleitgrün, Fahrbahnen und dergleichen gilt nur als Hinweis.

**Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** gemäß § 9 (1) Ziffer 11 BauGB  
Fuß- und Radweg

**(7) Grünflächen** gemäß § 9 (1) Ziffer 15 BauGB

**Öffentliche Grünflächen** gemäß § 9 (1) Ziffer 15 BauGB  
Zweckbestimmung: Spielplatz  
Zweckbestimmung: naturnahe Grünfläche

**(8) Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen** gemäß § 9 (1) Ziffern 12, 13, 14, 21 BauGB und § 9 (5) BauGB

**Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen** gemäß § 9 (1) Ziffer 21 BauGB  
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, Deutsche Telekom AG)  
Baumaßnahmen im Bereich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes sind mit der Stadt Bielefeld bzw. dem Versorgungsträger abzustimmen.

**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.

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

**Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern** gemäß § 9 (1) 25b BauGB  
zu erhaltender Baum innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche (Verkehrsgrün)  
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 Kronenraumbereiches 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.

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

**(10.1) Gestaltung der baulichen Anlagen sowie der Nebenanlagen** gem. § 86 (4) BauONRW im Plangebiet

**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  
Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung.  
**Ausnahmen:**  
Als Ausnahme sind möglich  
- im Bereich der Satteldächer untergeordnete Dachanteile für Dachvermittlungen auch mit flachen Dächern,  
- der Einbau von Solarzellen.  
**Dachausbauten, Dachaufbauten, Dacheinschnitte**  
Dachausbauten, Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zulässig,  
- bis zu einer Gesamtlänge von 1/3 der jeweiligen Gebäudelänge je Gebäudeeinheit als zusammenhängende Einzelanlage (Erker, Zwerchgiebel) oder als einzelne Dachaufbauten und -einschnitte,  
- mit einem Abstand von mindestens 1,50 m zur Giebelwand,  
- mit einem Abstand von den Dachaufbauten/-einschnitten bis zum First von mindestens 3 Pfannenreihen.  
**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 (Fuß-/Radwege) grenzen, dürfen nur mit ausreichendem Abstand (mind. 1,00 m) für eine Begrünung parallel zur Straßenbegrenzungslinie errichtet werden. Innerhalb dieser Abstandsfläche ist eine Heckenanpflanzung oder dichte Berankung vorzusehen.  
**Vorgartenflächen**  
Der entlang der öffentlichen Verkehrsflächen zwischen der Grundstücksgrenze und vorderer Baugrenze gelegene mindestens 3,00 m breite Grundstückstreifen ist als Grünanlage anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten (Vorgartenfläche). Für Stellplätze im Sinne des § 51 Landesbauordnung (BauONRW), Garagenvorplätze und Zufahrten ist die Befestigung der Vorgartenfläche zulässig (siehe auch Ziffer (4) der textlichen Festsetzung).  
**Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe der Einfriedungen:**  
**Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen**  
An den für die Erschließung der Grundstücke maßgeblichen Verkehrsflächen und auf den seitlichen Grundstücksgrenzen bis zu einer Tiefe von 3,00 m dürfen Einfriedungen als geschnittene Heckenpflanzung, Holzlatte- oder Plankenzäune sowie Mauern in Angleichung an vorhandene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 0,70 m errichtet werden.  
**Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 51 a LWG**  
Beseitigung von Niederschlagswasser  
**Maßnahmen zum Schutz des Grundwasservorkommens:**  
Keller sind bei Auftreten von Schicht- und/oder schwebendem Grundwasser nur in wasserdichter Bauweise (weiße Wanne, WU-Beton) vorzusehen.

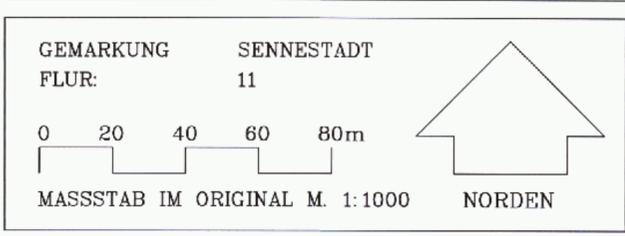
**D. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt**

**Vorhandene Flurstücksgrenze**  
Flurstücksnummer  
Maßzahl in Meter  
Maßzahl in Meter über NN  
Vorhandenes Gebäude mit Hausnummer

**Vorhandene Böschung**

**Vorhandener Baum**  
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerke, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfüllungen 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, den Bodenaushub soweit wie möglich im Plangebiet zu verwerfen.

**GEBIET**  
Zwischen dem Keilerweg, dem Marderweg, dem Salamanderweg und dem Hirschweg



**BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES SIND:**  
A. NUTZUNGSPLAN  
B. ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN  
C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT ZEICHENERKLÄRUNGEN UND ANMERKUNGEN  
D. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND HINWEISE ZUM PLANINHALT  
BEIGEFÜGT IST DIESEM BEBAUUNGSPLAN:  
E. BEGRÜNDUNG

**PLANVERFASSER:**  
DREES & HUESMANN - BIELEFELD  
BEGLEITET DURCH DIE STADT BIELEFELD - BAUAMT, 600.53

**B. ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN**  
**C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT ZEICHENERKLÄRUNGEN UND ANMERKUNGEN**  
**D. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND HINWEISE ZUM PLANINHALT**

**STAND DES VERFAHRENS:**

Aufstellungsbeschluss	09.12.2003
Frühzeitige Beteiligung der Bürger	27.01.2004
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	11.03.-19.04.2004
Entwurfsbeschluss	06.07.2004
Öffentliche Auslegung	23.07.-23.08.2004
Satzungsbeschluss	16.12.2004
Bekanntmachung	



**BEBAUUNGSPLAN NR. I/St 39 "KEILERWEG"**  
1. Ausfertigung  
1. St 39 Textplan



Der Umwelt- und Stadentwicklungsausschuss der Stadt hat am 15.12.04 gem. § 2 (1) + (2) + (4) + (4a) Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen, den Bebauungsplan aufzustellen / zu ändern.  
Die "frühzeitige Bürgerbeteiligung" wurde gem. § 3 (1) Satz 1 / § 9 (4) BauGB nach dem vom Rat der Stadt beschlossenen Richtlinien durchgeführt.  
Bielefeld, 15.12.04  
Stadt Bielefeld  
Der Oberbürgermeister  
Bauamt  
I.A.

Stand der Kartengrundlage:  
Die Kartengrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichnerverordnung vom 18.12.1990 in der zur Zeit gültigen Fassung.  
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist gegenseitig eindeutig.  
Bielefeld,  
Stadt Bielefeld  
Der Oberbürgermeister  
Vermessungs- und Katasteramt  
I.A.

Entwurf und Anfertigung dieses Planes erfolgte,  
durch den Bauamt der Stadt Bielefeld durch:  
Drees & Huesmann Planung  
Bielefeld  
Bielefeld, 15.12.04  
Stadt Bielefeld  
Der Oberbürgermeister  
Bauamt  
I.A.

Dieser (r) Bebauungsplan / Bebauungsplanänderung ist gem. §§ 2 (1), 3 (2) / § 2 (1) + (4), 3 (2) BauGB am ..... von Umwelt- und Stadentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld als Entwurf beschlossen worden.  
Bielefeld,  
Vorsitzender  
Schriftführerin

Dieser Plan hat einschließlich des Textes und der Begründung gem. § 2 (2) BauGB als Entwurf in der Zeit von ..... bis ..... öffentlich ausgestellt.  
Die Offenlegung wurde am ..... öffentlich bekannt gemacht.  
Bielefeld,  
Stadt Bielefeld  
Der Oberbürgermeister  
Bauamt  
I.A.

Die in diesem Plan eingetragenen Änderungen des Bebauungsplanes sind gem. § 2 (1) und § 3 (2) + (3) BauGB vom Rat / Umwelt- und Stadentwicklungsausschuss der Stadt am ..... als Entwurf beschlossen worden.  
Bielefeld,  
Oberbürgermeister / Vorsitzender  
Schriftführerin

Dieser Plan mit dem Änderungsplan hat einschließlich des Textes und der Begründung gem. § 3 (2) + (3) BauGB als Entwurf in der Zeit von ..... bis ..... öffentlich ausgestellt.  
Die erneute Offenlegung wurde am ..... öffentlich bekannt gemacht.  
Bielefeld,  
Stadt Bielefeld  
Der Oberbürgermeister  
Bauamt  
I.A.

Die in diesem Plan eingetragenen Änderungen des Bebauungsplanes sind gem. § 2 (1) und § 3 (2) + (3) BauGB vom Rat der Stadt am 22.12.04 als Entwurf beschlossen worden.  
Bielefeld, 22.12.04  
Oberbürgermeister  
Schriftführerin

Dieser Plan ist gem. § 10 (2) BauGB mit Verfügung vom ..... genehmigt worden.  
Detmold,  
Az.:  
Bezirksregierung  
Im Auftrag

Dieser Bebauungsplan - mit dem Bebauungsplan-4-Offenlegungsplan - wird mit dem Text und der Begründung gem. § 10 (3) BauGB ab 17.12.04 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Der Beschluss des Bebauungsplanes und der Ort der Bereithaltung sind am 17.12.04... öffentlich bekannt gemacht worden.  
Bielefeld, 17.01.2005  
Stadt Bielefeld  
Der Oberbürgermeister  
Bauamt  
I.A.