

**Bebauungsplan Nr.  
I/St 40**

**Textliche Festsetzungen**

# Bielefeld

Bauamt

Bebauungsplan Nr. I/St 40 „Sprungbachstraße/Ecke Keilerweg“

- Stadtbezirk Sennestadt -

in der Fassung des Ratsbeschlusses vom 22.06.2006

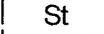
Bekanntmachung: 28.07.2006

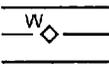
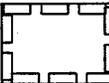
# Anlage

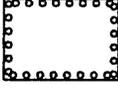
<b>A</b>	<b>Bebauungsplan Nr. I/St 40 „Sprungbachstraße / Ecke Keilerweg“ Satzungsfassung Angabe der Rechtsgrundlagen und der textlichen Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Anmerkungen sowie sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt</b>
----------	---

<b>B.</b>	<b>Angabe der Rechtsgrundlagen</b>
	<p>Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414); zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818);</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); zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359);</p> <p>Der § 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 05.04.2005 (GV NRW S. 332);</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 03.05.2005 (GV NRW S. 498).</p> <p><u>Anmerkung</u></p> <p>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>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.</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 des Bebauungsplanes</u> gemäß § 9 (7) BauGB</p> <p>Hinweis: Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. I / St 2.7 "Marderweg" werden in seinem nördlichen Teilbereich durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I/St 40 "Sprungbachstraße/Ecke Keilerweg" aufgehoben und durch diese ersetzt. Der betroffene Bebauungsplan Nr. I / St 2.7 "Marderweg" bleibt in dem verbleibenden Teilbereich / Geltungsbereich als selbständig vollziehbarer Bebauungsplan erhalten.</p> <p><u>Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten</u> gemäß § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO</p> <p>- soweit sich diese nicht durch Zeichen, Raster und dergl. eindeutig ergeben -</p>

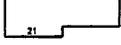
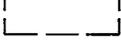
<b>(1)</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b> gemäß § 9 (1) Ziffer 1 BauGB
<b>WA</b>	<p><b>ALLGEMEINES WOHNGEBIET WA</b> gemäß § 4 BauNVO</p> <p>Allgemein zulässig sind die Nutzungen gemäß § 4 (2) BauNVO:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohngebäude gemäß § 4 (2) Ziffer 1 BauNVO,</li> <li>- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gemäß § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO.</li> </ul> <p>Nicht zulässig sind gemäß § 1 (5) BauNVO die Nutzungen gemäß § 4 (2) BauNVO:</p> <ul style="list-style-type: none"> <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 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>
<b>(2)</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b> gemäß § 9 (1) Ziffer 1 BauGB
<p>z.B. 0.4</p> <p>z.B. </p> <p>z.B. II-III</p> <p>z.B. </p> <p>z.B. TH6,50m</p> <p>z.B. FH9,00m</p> <p>z.B. GH11,00m</p>	<p>Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung.</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>mindestens zwei und höchstens drei Vollgeschosse</p> <p>zwei Vollgeschosse zwingend</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>maximal zulässige Gebäudehöhe in Metern</p> <p>Die Höhe ist zu messen von der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Oberkante fertige Straßenmitte) bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut.</p> <p>Die jeweilige Trauf- bzw. Firsthöhe wird bis zum Traufpunkt bzw. First gemessen.</p> <p>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.</p> <p>Die Gebäudehöhe bei baulichen Anlagen mit Flachdächern wird am obersten Abschluss der Außenwände (Oberkante der Attika, des Gesimses u. ä.) gemessen.</p>

<b>(3)</b>	<b>Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen</b> gemäß § 9 (1) Ziffer 2 BauGB
z.B.  O z.B.  E z.B.  D	<u>Bauweise</u> gemäß § 22 BauNVO offene Bauweise gem. § 22 (1) BauNVO nur Einzelhäuser zulässig nur Doppelhäuser zulässig
 - - - -  - . - . -   	<u>Baulinie</u> gemäß § 23 (1) und (2) BauNVO <u>Baugrenze</u> gemäß § 23 (1) und (3) BauNVO Baulinien und Baugrenzen zur Abgrenzung der maximalen überbaubaren Grundstücksfläche, soweit die festgesetzte GRZ und GFZ gemäß Ziffer (2.1) nicht entgegenstehen. maximale überbaubare Grundstücksfläche nicht überbaubare Grundstücksfläche Firstrichtung bei Gebäuden mit Pultdach; die eingetragene Stellung ist verbindlich. Es ist nur ein gemeinsamer First zulässig. Gratrichtung bei Gebäuden mit Zeltdach; die eingetragene Stellung ist verbindlich.
<b>(4)</b>	<b>Flächen für Stellplätze und Garagen</b> gemäß § 9 (1) Ziffer 4 und 22 BauGB
 St	<u>Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports mit ihren Einfahrten</u> 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 und zwischen der Nachbargrenze und der seitlichen Baugrenze zulässig sowie Stellplätze auch auf den dafür besonders festgesetzten Flächen, wenn - sie ausschließlich für die Nutzung der jeweiligen Einzelgrundstücke als notwendige Anlagen im Sinne des § 51 Landesbauordnung (BauONRW) bestimmt sind. - Garagen und Carports im baulichen Zusammenhang mit dem zulässigen Hauptgebäude errichtet werden und einen Abstand von mindestens 5,00 m zu der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. zulässig sind nur Stellplätze
<b>(5)</b>	<b>Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden</b> gemäß § 9 (1) Ziffer 6 BauGB
2WE	Die Zahl der Wohnungen wird in den mit zwingend zwei Vollgeschossen festgesetzten WA-Gebieten pro Wohngebäude auf zwei Wohnungen beschränkt.

<b>(6)</b>	<b>Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen</b> gemäß § 9 (1) Ziffer 11 BauGB
	<u>Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen</u> gemäß § 9 (1) Ziffer 11 BauGB Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
<b>(7)</b>	<b>Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen</b> gemäß § 9 (1) Ziffer 13 BauGB
	Wasserleitung mit dazugehörigem Begleitkabel und beidseitigem Schutzstreifen von 4,0 m von der Rohrachse
<b>(8)</b>	<b>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen</b> gemäß § 9 (1) Ziffern 12, 13, 14, 21 BauGB und § 9 (5) BauGB
 GFL  L	<u>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen</u> 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.  mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Versorgungsträger (Stadtwerke Bielefeld GmbH)  Die innerhalb der mit Leitungsrechten zu belastende Fläche ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.  <u>Anmerkung:</u> Es wird darauf hingewiesen, dass im Bereich des Schutzstreifens keine tiefwurzelnden Bäume oder Sträucher zulässig sind.  <i>Nach dem DVGW-Regelwerk (GW 125) bzw. dem "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist bezüglich Baumanpflanzungen im Bereich vorhandener Versorgungsleitungen gemäß Abschnitt 3.2 der genannten Richtlinie zu verfahren.</i> <i>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 (z.B. Errichten von Trennwänden aus Kunststoffplatten wie in der Vergangenheit praktiziert). Bei Abständen unter 1,00 m ist eine Baumanpflanzung nur in Ausnahmefällen möglich. Bei dem 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.</i>

<b>(9)</b>	<b>Planungen , Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b> gemäß § 9 (1) Ziffer 20 und 25 BauGB
	<p>Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Ziffer 25a BauGB</p> <p>Die entsprechend gekennzeichneten Flächen sind in dichter Weise mit heimischen, standortgerechten Sträuchern als Hecke zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten (siehe dazu auch Ziffer (11) der textlichen Festsetzung).</p>
<b>(10)</b>	<b>Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen und ihre Nutzung, Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende Vorkehrungen</b> gemäß § 9 (1) Ziffer 24 BauGB
	<p>Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen</p> <p>Die geplanten Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet entlang der Sprungbachstraße sind bei einem Außenlärmpegel von <math>\geq 50</math> dB(A) an den Nordostfassaden durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schallgedämmte Außenwände, Dächer und Fenster) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass in Wohnräumen tags 35 dB(A) und in Schlafräumen nachts 30 dB(A) nicht überschritten werden. Ein entsprechender Nachweis über die Einhaltung dieser Innenschallpegel nach VDI 2719 ist zu erbringen.</p> <p>Wohnungsgrundrisse sind möglichst so auszurichten, dass besonders schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden.</p>

<b>(11)</b>	<b>Festsetzungen</b> gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauONRW (Örtliche Bauvorschriften)
z.B. FD z.B. GD z.B. ZD z.B. PD	<u>Gestaltung der baulichen Anlagen sowie der Nebenanlagen</u> <u>gem. § 86 (4) BauO NRW</u> <u>Allgemein</u> 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. <u>Dachgestaltung</u> <u>Dachformen und Dachneigungen</u> Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung. Flachdach                    max. 7° Geneigtes Dach            15° Zeltdach                     20-25° Pulldach                     15° <u>Dachausbauten, Dachaufbauten, Dacheinschnitte</u> Dachausbauten, Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind unzulässig. <u>Garagen und Carports</u> Garagen/Carports sind nur mit Flachdach (0 - 5°) zulässig. <u>Vorgartenflächen</u> Der entlang der öffentlichen Verkehrsflächen zwischen der Grundstücksgrenze und vorderer Baugrenze/Baulinie gelegene 4,00 m bzw. 6,00 m breite Grundstücksstreifen 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). <u>Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe der Einfriedungen:</u> <u>Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen</u> 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, Holzlatten- oder Plankenzäune sowie Mauern in Angleichung an vorhandene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 0,70 m errichtet werden.

<b>D.</b>	<b>Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt</b>
	Vorhandene Flurstücksgrenze
z.B. 81	Flurstücksnummer
z.B. 4 12	Maßzahl in Meter
	Vorhandenes Gebäude mit Hausnummer
	Geplantes Gebäude
	<p>Vorschlag für Grundstückseinteilung</p> <p>Es wird empfohlen, den Bodenaushub soweit wie möglich im Plangebiet zu verwerten.</p> <p>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.</p> <p>Aus Gründen des Grundwasserschutzes dürfen keine Drainagen zur permanenten Absenkung des Grundwassers errichtet werden.</p>