

**Bebauungsplan**  
**Nr. II/1/53.00**

**„Altenbreite / Am Herrenkamp“**

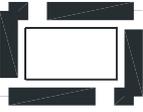
**Textliche Festsetzungen**

**Satzung**

## Angabe der Rechtsgrundlagen

	<p>Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414); zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316);</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 08.04.2008 (BGBl. I S. 686);</p> <p>Der § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (BauO NRW) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.12.2007 (GV NRW S. 708);</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 24.06.2008 (GV NRW S. 514).</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>Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gemäß § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.</p>
--	---

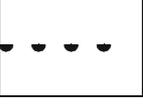
## Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise

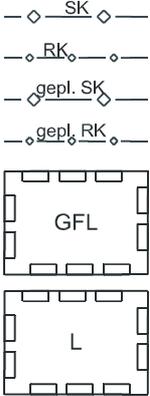
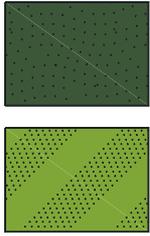
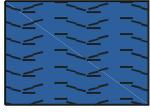
<b>0</b>	<b>Abgrenzungen</b>
 	<p>0.1 <b>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes</b> gem. § 9 (7) BauGB</p> <p>0.2 <b>Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten</b> gem. § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO</p>
<b>1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b> gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB
  	<p><b>Allgemeine Wohngebiete WA</b> gem. § 4 BauNVO</p> <p>Nicht zulässig sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 4 BauNVO,</li> <li>- Tankstellen gem. § 4 (3) Ziffer 5 BauNVO.</li> </ul> <p><b>Allgemeine Wohngebiete WA1</b> gem. § 4 BauNVO</p> <p>Nicht zulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO die Nutzungen gem. § 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 gem. § 4 (2) Ziffer 2 BauNVO.</li> </ul> <p>Alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO sind gem. § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.</p>

2	<p><b>Maß der baulichen Nutzung</b> gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB</p>
<p>0.4</p> <p>⓪.8</p> <p>II</p> <p>Ⓜ</p> <p>Ⓜ - III</p> <p>TH 6,50m</p> <p>FH 10,50m</p> <p>GH 9,50m</p>	<p>2.1 <b>Grundflächenzahl - GRZ</b> gem. §§ 16, 17 und 19 BauNVO maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)</p> <p>2.2 <b>Geschossflächenzahl - GFZ</b> gem. §§ 16, 17 und 20 BauNVO maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)</p> <p>2.3 <b>Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NRW</b> gem. §§ 16 und 20 BauNVO Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß Zahl der Vollgeschosse zwingend zwingend zwei Vollgeschosse - maximal drei Vollgeschosse</p> <p>2.4 <b>Höhe baulicher Anlagen</b> gem. §§ 16 und 18 BauNVO maximal zulässige Traufhöhe in Metern maximal zulässige Firsthöhe in Metern maximal zulässige Gebäudehöhe in Metern</p> <p><u>Unterer Bezugspunkt:</u> Als unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der fertig gestellten öffentlichen Verkehrsfläche bzw. der fertig gestellten privaten Verkehrsfläche (Zweckbestimmung: "Anliegerwohnweg"), gemessen in der Mitte der ihr zugewandten Fassadenfläche, maßgebend.</p> <p><u>Oberer Bezugspunkt:</u> Bei Gebäuden mit geneigten Dächern (GD 30° bis 45°) ist der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH) der äußere Schnittpunkt der aufsteigenden Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe (FH) und die Gebäudehöhe (GH) ist die Oberkante der Dachhaut am First (Firstabdeckung).</p>

3	<p><b>Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen</b> gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB</p>
    	<p>3.1 <b>Bauweise</b> gemäß § 22 BauNVO</p> <p>offene Bauweise</p> <p>nur Einzelhäuser zulässig</p> <p>nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig</p> <p>3.2 <b>Überbaubare Grundstücksfläche</b> gemäß § 23 BauNVO</p> <p>Baugrenze</p> <p>3.3 <b>Stellung baulicher Anlagen</b> gemäß § 9 (1) BauGB</p> <p>Hauptfirstrichtung für Gebäude mit geneigtem Dach</p> <p>Die eingetragene Firstrichtung ist für die Hauptbaukörper verbindlich (Hauptfirstrichtung). Bei Gebäuden mit mehreren Firsten muss der längste First der eingetragenen Firstrichtung entsprechen.</p> <p>3.4 <b>Maximale Gebäudebreiten und Gebäudelängen</b> gemäß § 23 (4) BauNVO</p> <p>In den Gebieten, die über die private Verkehrsfläche "Anliegerwohnweg" im westlichen Planbereich erschlossen werden, gelten folgende Begrenzungen der zulässigen Gebäudebreiten und -längen:</p> <p>Die Breite des Hauptbaukörpers darf senkrecht zur Hauptfirstrichtung gemessen maximal 12,00 m betragen. Einzelhäuser dürfen eine maximale Gebäudelänge von 14,00 m parallel zur Hauptfirstrichtung nicht überschreiten. Doppelhäuser dürfen eine maximale Gebäudelänge von 18,00 m insgesamt (beide Hälften) parallel zur Hauptfirstrichtung nicht überschreiten.</p> <p>In den Gebieten südlich der Straße Altenbreite, in denen nur Einzelhäuser zulässig sind, gelten folgende Begrenzungen der Gebäudebreiten und -längen:</p> <p>Die Breite des Hauptbaukörpers darf senkrecht zur Straße Altenbreite maximal 12,00 m betragen. Die Einzelhäuser dürfen eine maximale Gebäudelänge von 18,50 m parallel zur Straße Altenbreite nicht überschreiten.</p>

4	<p><b>Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen</b> gem. § 9 (1) Ziffer 4 BauGB</p>
	<p>Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO i. V. mit § 65 BauO NRW sind in den überbaubaren Flächen und in den seitlichen Abstandflächen und als Ausnahme auf nicht überbaubaren Flächen zulässig, jedoch nicht in den Vorgärten (Fläche zwischen vorderer Bauflucht und Straßenbegrenzungslinie - (siehe auch Ziffer 13.1).</p> <p>Stellplätze, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig, wenn</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) bei der Errichtung auf Grundstücksteilflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze die Festsetzungen unter Ziffer 13.1 - Vorgartenflächen - beachtet werden,</li> <li>b) sie zwischen der Nachbargrenze und seitlicher Baugrenze errichtet werden,</li> <li>c) sie im baulichen Zusammenhang mit dem zulässigen Hauptgebäude errichtet werden und die rückwärtige Baugrenze nicht überschritten wird.</li> </ol> <p>Tiefgaragen sind grundsätzlich in allen WA-Gebieten zulässig. Hierdurch dürfen die öffentlichen Grünflächen mit ihrem zu erhaltenden Baumbestand nicht beeinträchtigt werden. Aufgrund des im Plangebiet hoch anstehenden Grundwassers sind bei der Ausbildung von Tiefgaragen jedoch besondere Vorkehrungen zu treffen (siehe auch "Sonstige Hinweise").</p>

5	<p><b>Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden</b> gemäß § 9 (1) Ziffer 6 BauGB</p>
2WE	<p>Die Zahl der Wohnungen wird pro Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) auf zwei Wohnungen beschränkt.</p>
6	<p><b>Verkehrsflächen</b> gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB</p>
          	<p>6.1 <b>Straßenbegrenzungslinie</b></p> <p>Hinweis: Die Straßenbegrenzungslinie gilt auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung.</p> <p>6.2 <b>Verkehrsfläche mit allgemeiner Zweckbestimmung (öffentlich)</b></p> <p>6.3 <b>Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (privat)</b></p> <p>Hinweis: Der Ausbaustandard der privaten Verkehrsfläche ist mit dem zuständigen Fachamt abzustimmen.</p> <p>Zweckbestimmung: für Anlieger nutzbarer Fußweg</p> <p>Zweckbestimmung: Anliegerwohnweg</p> <p>6.4 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt</p>
7	<p><b>Die von Bebauung freizuhaltenden Flächen bzw. Schutzflächen und ihre Nutzung</b> gem. § 9 (1) Ziffer 10 BauGB</p>
	<p><u>Schutz von unterirdischen Leitungen</u> Beiderseits der Kanalstrassen und Versorgungsleitungen ist ein Schutzstreifen von 2,50 m von jeglicher Bebauung sowie von tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern freizuhalten.</p>

8	<p><b>Flächen für die Versorgung, Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen; mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen</b> gem. § 9 (1) Ziffer 12, 13 und 21 BauGB</p>
 <p>—◇— SK ◇—  —○— RK ○—  —◇— gepl. SK ◇—  —○— gepl. RK ○—</p> <p>GFL</p> <p>L</p>	<p>Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen  vorhandener Schmutzwasserkanal  vorhandener Regenwasserkanal  geplanter Schmutzwasserkanal  geplanter Regenwasserkanal</p> <p>Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger, der Stadt Bielefeld und der Ver- und Entsorgungsträger</p> <p>Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bielefeld, der Ver- und Entsorgungsträger und der Anlieger</p> <p><u>Anmerkung:</u>  Bezüglich einzuhaltender Schutzflächen siehe auch Ziffer 7.</p>
9	<p><b>Grünflächen</b>  gem. § 9 (1) Ziffer 15 BauGB</p>
	<p>Öffentliche Grünflächen  Zweckbestimmung: naturnahe Grünanlage</p> <p>Private Grünflächen  Zweckbestimmung: naturnahe Bepflanzung</p>
10	<p><b>Wasserflächen</b>  gem. § 9 (1) Ziffer 16 BauGB</p>
	<p>Gewässer</p>

11	<p><b>Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes - Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden Vorkehrungen</b> gem. § 9 (1) Ziffer 24 BauGB</p>
	<p>Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen</p> <p>Bei Neubebauung und wesentlichen Umbauten und / oder Nutzungsänderungen im Bestand innerhalb des gekennzeichneten Bereiches in einer Tiefe von ca. 30 m entlang der Voltmannstraße werden Lärmschutzfestsetzungen erforderlich. Hiernach sind die Gebäude durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schallgedämmte Außenwände, Dächer, Fenster sowie schallgedämmte integrierte Lüftungen) 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 schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung dieser Innenschallpegel nach VDI 2719 ist zu erbringen.</p> <p>Hinweis: Dieser Nachweis ist für das Gesamtgebäude im Baufenster Ecke Voltmannstraße / Am Herrenkamp zu führen und betrifft alle Fassaden.</p> <p>Empfehlung: Die Anordnung verglaster Wintergärten vor südorientierten Wohn- und Schlafräumen (1. Baureihe) zur Einhaltung der erforderlichen Innenschallpegel gemäß VDI 2719 innerhalb der vorgenannten schutzwürdigen Raumnutzungen bzw. die Umsetzung einer lärmabgewandten Grundrissorientierung für zum dauerhaften Aufenthalt vorgesehene Wohn- und Schlafräume sowie Außenwohnbereiche (Terrassen und Balkone) (1. Baureihe) wird empfohlen.</p>
12	<p><b>Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern</b> gem. § 9 (1) Ziffer 25b BauGB</p>
	<p>zu erhaltender Baum</p> <p>Die entsprechend gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.</p> <p>Abgängige Bäume (Erlen) entlang des Gellenhagener Baches sind gleichartig zu ersetzen. Von der öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten. Ggf. ist ein Ersatzstandort mit dem zuständigen Fachamt (Umweltamt) abzustimmen.</p>

13	<p><b>Örtliche Bauvorschriften</b> gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW</p>
GD	<p>13.1 <b>Gestaltung der Vorgartenfläche</b> Die Grundstücksflächen zwischen den festgesetzten öffentlichen / privaten Verkehrsflächen und den diesen zugewandten Gebäudefronten sind als Vorgärten gärtnerisch anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Innerhalb der Vorgartenbereiche sind Befestigungen für Zufahrten, Zuwegungen und nicht überdachte, notwendige Stellplätze bis zu maximal 50 % der Vorgartenfläche zulässig. Der Bereich zwischen der privaten Fußwegeverbindung und der nördlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche ist naturnah zu gestalten. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind in Vorgärten (siehe auch textliche Festsetzungen unter Ziffer 4) unzulässig.</p> <p>13.2 <b>Einfriedungen</b> Einfriedungen zwischen der öffentlichen Grünfläche und den angrenzenden Baugrundstücken sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig.</p> <p>13.3 <b>Äußere Gestaltung baulicher Anlagen -Wände-</b></p> <p>13.3.1 <b>Material, Form- und Farbgebung</b> Doppel- und Reihenhäuser sind in ihrer äußeren Gestaltung in Bezug auf Material, Form und Farbe aufeinander abzustimmen.</p> <p>13.4 <b>Äußere Gestaltung baulicher Anlagen -Dächer-</b></p> <p>13.4.1 <b>Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung</b> Geneigtes Dach 30° 45° bzw. 10° Die Festsetzungen gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile z.B. Anbauten, Garagen, überdachte PKW-Stellplätze und Nebenanlagen. Diese sind auch mit anderer Dachneigung und mit FD zulässig. Doppel- und Reihenhäuser sind hinsichtlich Ihrer Höhenentwicklung, Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung (Material und Farbe) einheitlich zu gestalten bzw. aufeinander abzustimmen. Gemeinschaftsgaragen / -Carports sind hinsichtlich der Dachneigung sowie der Dacheindeckung (Material und Farbe) einheitlich zu gestalten. Für die Dachflächen sind nur Dacheindeckungen mit matter Oberfläche zulässig. Dacheingrünungen sind zulässig. Sonnenkollektoren sind auf den gesamten geeigneten Dachflächen zulässig, sofern sie in einer Ebene mit der Dachfläche liegen oder hierzu parallel angeordnet werden.</p>

**13.4.2 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachüberstände**

Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen in ihrer Gesamtbreite (Addition aller Einzelbreiten) die Hälfte der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche nicht überschreiten. Die Trauflänge wird jeweils einschließlich der Dachüberstände gemessen.

Es müssen folgende Abstände eingehalten werden:

**Zwerchgiebel**

- vom First (höchster Punkt der Außenkanten der Dachhaut) mindestens 0,75 m gemessen parallel zum Sparren in Richtung Traufe.

**Dachgauben**

- vom Ortgang mindestens 1,50 m
- von der Traufe (Schnittpunkt der Außenkante der aufgehenden Außenwände mit der Oberkante Dachhaut) mindestens 0,50 m gemessen parallel zum Sparren in Richtung First und
- vom First (höchster Punkt der Außenkanten der Dachhaut) mindestens 0,75 m gemessen parallel zum Sparren in Richtung Traufe.

**Dacheinschnitte**

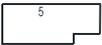
- von der Außenseite der Giebelwand mindestens 1,50 m
- von der Traufe (Schnittpunkt der Außenkante der aufgehenden Außenwände mit der Oberkante Dachhaut) mindestens 0,75 m gemessen parallel zum Sparren in Richtung First und
- vom First (höchster Punkt der Außenkanten der Dachhaut) mindestens 2,00 m gemessen parallel zum Sparren in Richtung Traufe.

Der seitliche Dachüberstand (Ortgang) wird auf 0,60 m begrenzt.

## Sonstige Hinweise

	<p><u>Natur-, Boden- und Baudenkmäler in der Stadt Bielefeld</u></p> <p>Nach den Erfahrungen des Amtes für Bodendenkmalpflege können im Planungsgebiet archäologische Fundplätze nicht ausgeschlossen werden. Um Planungssicherheit zu schaffen, ist eine archäologische Untersuchung notwendig. Rechtzeitig vor der Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen bzw. dem Beginn des Straßenausbaus ist in Abstimmung mit dem Amt für Bodendenkmalpflege der Humus-/Oberboden mit einem Bagger mit Grabenschaufel abzutragen. Wenn bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.</p> <p><u>Kampfmittelüberprüfung</u></p> <p>Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die Polizei Telefon 0521 - 5450 oder die Feuerwehrleitstelle Telefon 0521 - 512301 zu benachrichtigen.</p> <p><u>Grundwasser</u></p> <p>Aufgrund des im Plangebiet hoch anstehenden Grundwassers wird empfohlen, auf Keller zu verzichten. Werden dennoch Keller gebaut, sind diese unbedingt wasserdicht auszubilden (z.B. Weiße-Wanne). Der Anschluss von Hausdrainageleitungen an die öffentliche Kanalisation ist unzulässig. Die Kellerfenster und Kellerschächte sind durch geeignete bauliche Maßnahmen gegen eindringendes Grundwasser zu schützen. Nach Möglichkeit ist ein oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser in die Kellerlichtschächte zu verhindern. Dem Anschluss einer Ablaufleitung von den Kellerlichtschächten in die öffentliche RW-Kanalisation kann im Einzelfall auf Antrag zugestimmt werden.</p> <p><u>Boden- und Grundwasserschutz</u></p> <p>Auf die gesetzlichen Regelungen und DIN-Vorschriften zum Bodenschutz bei Bauarbeiten wird hingewiesen. Es dürfen keine Drainagen zur permanenten Absenkung des Grundwassers errichtet werden.</p>
--	--

**Sonstige Darstellungen zum Planinhalt**

z.B. <b>3</b>	Maßzahl (in m)
	vorhandene Bebauung
	vorhandene Flurstücksgrenze
42	Flurstücksnummer
	mögliche Grundstücksteilungen
	Lage der Einleitung E 3 / 27