

# Bebauungsplan

## **Nr. II/2/54.00**

„Miele Straße - West „

„Sudbrackstraße im Westen, und Süden,  
Schwarzkopfstraße, Küglerstraße und  
Privatstraße des Johannesstiftes im Osten  
sowie Kleingartenanlage „Klarhorst“ und  
öffentliche Grünanlage im Norden “

Mitte und Schildesche

Satzung

Text

## Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141); zuletzt geändert durch Berichtigung vom 16.01.1998 (BGBl. I S.137);

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 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30.04.1998 (BGBl. I S. 823);

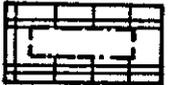
§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) vom 07.03.1995 (GV. NRW. 1995 S. 218), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.10.1998 (GV. NRW. S. 687);

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 15.06.1999 (GV. NRW S. 386).

### Anmerkung

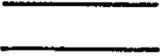
Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

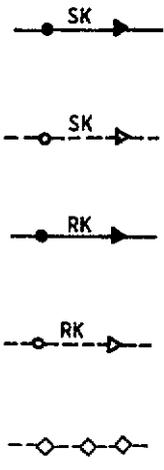
Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 21 BauO NRW und können gemäß § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

	<b>Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise</b>	
<b>0</b>	<b>Abgrenzungen</b>	
 	<p>0.1 <u>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes</u> gemäß § 9 (7) BauGB</p> <p>0.2 <u>Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- oder sonstigen Gebieten</u> gemäß §§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO</p> <p>- soweit sich diese nicht durch andere Zeichen, Raster und dergleichen eindeutig ergibt -</p>	
<b>1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	gemäß § 9 (1) 1 BauGB
 <b>WA</b>	<p>1.1 <u>Allgemeines Wohngebiet</u> gemäß § 4 BauNVO</p> <p>Alle Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO sind nach § 1 (6) 1 BauNVO ausgeschlossen.</p>	
 <b>MI</b>	<p>1.2 <u>Mischgebiet</u> gemäß § 6 BauNVO</p> <p>Nutzungen gemäß § 6 (2) 6-8 BauNVO sind nach § 1 (5) BauNVO unzulässig.</p> <p>Die Ausnahme gemäß § 6 (3) BauNVO ist nach § 1 (6) BauNVO unzulässig.</p>	
 <b>GE</b>	<p>1.3 <u>Gewerbegebiet</u> gemäß § 8 BauNVO</p> <p>Nach § 1 (5) BauNVO sind Tankstellen gemäß § 8 (2) 3 BauNVO nicht zulässig.</p>	

<p><b>GE<sub>1</sub></b></p>	<p>Nach § 1 (5) BauNVO sind Tankstellen gemäß § 8 (2) Ziffer 3 BauNVO nicht zulässig.</p> <p>Nach § 1 (5) BauNVO sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe gemäß § 8 (2) 1 nur ausnahmsweise zulässig.</p>
<p><b>2</b></p>	<p><b>Maß der baulichen Nutzung</b> <span style="float: right;">gemäß § 9 (1) 1 BauGB</span></p>
<p><b>0,6</b></p> <p><b>Ⓐ</b></p> <p><b>Ⓒ</b></p> <p><b>III - IV</b></p> <p><b>TH ≥ 10,00 m</b></p> <p><b>GH ≤ 15,00 m</b></p>	<p>2.1 <u>Grundflächenzahl</u> gemäß §§ 16 und 19 BauNVO</p> <p>zulässige Grundflächenzahl z. B. 0,6</p> <p>2.2 <u>Geschossflächenzahl (GFZ)</u> gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO</p> <p>zulässige Geschossflächenzahl, z. B. 1,2</p> <p>2.3 <u>Zahl der Vollgeschosse (Z) im Sinne des § 2 (5) BauO NW</u> gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO</p> <p>Drei Vollgeschosse zwingend</p> <p>Zahl der Vollgeschosse als Mindestgrenze und als Höchstgrenze</p> <p>2.4 <u>Höhe baulicher Anlagen</u> gemäß §§ 16 und 18 BauNVO</p> <p>Mindesttraufhöhe, z. B. 10,00 m</p> <p>Maximal zulässige Gebäudehöhe, z. B. 15,00 m</p> <p>Bei der Berechnung der Höhen baulicher Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Firsthöhe bei baulichen Anlagen mit geneigtem Dach</li> <li>- Oberer Abschluss der Außenwände bei baulichen Anlagen mit Flachdach (Oberkante Attika, Gesims o. ä.)</li> <li>- Schnittpunkt Außenwandfläche und Oberkante Dachhaut lotrecht zum vorhandenen Gelände gemessen (Traufhöhe)</li> </ul>

	<p>– Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der natürlichen Geländeoberfläche. Bei Höhenunterschieden entlang der jeweiligen Außenwandfläche ist die im Mittel gemessene Höhe anzunehmen.</p> <p>Ausnahmsweise kann in den Gewerbegebieten eine Überschreitung der zulässigen max. Gebäudehöhe durch Dachaufbauten für Maschinenräume, Fahrstühle, lufttechnische Anlagen und durch sonstige durch die Art des Betriebes bedingte bauliche Anlagen, wie Schornsteine usw. um max. 3,00 m zugelassen werden.</p>
<b>3</b>	<p><b>Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen</b></p> <p style="text-align: right;">gemäß § 9 (1) 2 BauGB</p>
o	<p>3.1 <u>Bauweise</u> gemäß § 22 BauNVO</p> <p>offene Bauweise</p> <p>3.2 <u>Überbaubare Grundstücksfläche</u> gemäß § 23 BauNVO</p> <p>----- Baugrenze</p>
<b>4</b>	<p><b>Flächen für erforderliche Nebenanlagen sowie Flächen für Gemeinschaftsanlagen</b></p> <p style="text-align: right;">gemäß § 9 (1) 4 und 22 BauGB</p>
  <b>St</b>  <b>GA</b>	<p><u>Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen</u> gemäß §§ 12 und 21 a BauNVO</p> <p>Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen</p> <p>Zweckbestimmung:</p> <p>Stellplätze</p> <p>Garagen</p> <p>Stellplätze und Garagen sind innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p>

	<p>Nach 4 Stellplätzen ist ein hochstämmiger einheimischer Laubbaum fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumscheiben sind in der Größe eines Stellplatzes anzulegen. Sie bleiben grundsätzlich unbefestigt. Ausnahmsweise können auch Baumscheiben von 2 x 2 m lichtetes Maß zugelassen werden. Durchgehende Pflanzbeete für das Anpflanzen von Laubbäumen und Sträuchern sind in einer Mindestbreite von 2 m lichtetes Maß anzulegen. Bei Lkw-Stellplätzen kann von der o. g. Baumbepflanzung abgesehen werden.</p>
<b>5</b>	<b>Verkehrsflächen</b> gemäß § 9 (11) BauGB
      <b>VG</b>  <b>F+R</b>	<p>5.1 <u>Straßenbegrenzungslinie</u></p> <p><i>Hinweis:</i> Die Straßenbegrenzungslinie grenzt auch Verkehrsflächen mit unterschiedlicher Zweckbestimmung gegeneinander ab.</p> <p>5.2 <u>Verkehrsflächen mit allgemeiner Zweckbestimmung</u></p> <p>- Öffentlich -</p> <p>5.3 <u>Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung</u></p> <p>- Öffentlich -</p> <p>Zweckbestimmung: Verkehrsgrün Fuß- und Radweg</p>
<b>6</b>	<b>Flächen für die Versorgung; Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen; mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen</b> gemäß § 9 (1) 12, 13 und 21 BauGB
    	<p>6.1 <u>Versorgungsflächen</u> gemäß § 9 (1) 12 BauGB</p> <p>Zweckbestimmung Elektrizität; Trafo- und Gleichrichterstation</p> <p>Gasreglerstation</p>

	<p>6.2 <u>Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen gemäß § 9 (1) 13 BauGB</u></p> <p><u>Hinweise:</u></p> <p>vorhandener Schmutzwasserkanal</p> <p>geplanter Schmutzwasserkanal</p> <p>vorhandener Regenwasserkanal</p> <p>geplanter Regenwasserkanal</p> <p>Erdgashochdruckleitung DN 300 ST</p> <p>6.3 <u>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß § 9 (1) 21 BauGB</u></p> <p>Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger</p> <p>Fahrrecht zugunsten der Feuerwehr</p> <p><u>Hinweis:</u> Fällt die Flächenbegrenzungslinie mit einer Straßenbegrenzungslinie zusammen, so ist die Straßenbegrenzungslinie eingetragen.</p>
<p>7</p>	<p><b>Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser</b> gemäß § 9 (1) 14 BauGB</p>
 <p>RRB</p>	<p>Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser</p> <p>Regenrückhaltebecken, oberirdisch</p>

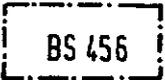
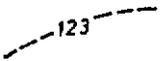
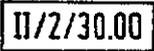


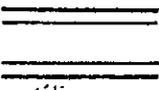
	<p>9.3 <u>Zu erhaltende Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen</u> gemäß § 9 (1) 25 b BauGB</p> <p>zu erhaltender Baum</p>
<p>10</p>	<p><u>Die von der Bebauung freizuhaltenen Schutzflächen und ihre Nutzung, die zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen</u></p> <p>gemäß § 9 (1) 24 BauGB</p>
	<p><u>Schutz von unterirdischen Leitungen</u></p> <p>Bei geplanten Anpflanzungen sind in einer Breite von 2,50 m beidseits der vorhandenen und geplanten Kanaltrassen keine tiefwurzelnenden Bäume und Sträucher vorzusehen.</p> <p><u>Grundwassermessstellen</u></p> <p><i>Hinweis:</i></p> <p>Bei Bauarbeiten ist auf den Erhalt der Grundwassermessstellen zu achten. Informationen über die genaue Lage der Grundwassermessstellen sind im Wasserschutzamt der Stadt Bielefeld einzuholen.</p> <p><u>Altlasten</u></p> <p><i>Hinweis:</i></p> <p>Die Untersuchungsergebnisse des IFUA (Bericht P 990044 vom 25. Juni 1999 haben ergeben, daß unter Berücksichtigung der gegebenen Nutzungssituation der Freiflächen des Wohngebietes auf der Altablagerung B 351 (Zierrasenflächen und Randbeete, keine Kinderspielplätze und -flächen) sowie der Gestaltung der Freiflächen (dichter Bewuchs mit Rasen, nur Randbeete entlang der Gebäude) keine Gefährdung der Wohnnutzung gegeben ist. Die Prüfwerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung für <u>Wohngebiete</u> werden unterschritten.</p>

	<p>Die festgestellten Belastungen von Teilbereichen des Oberbodens sowie tieferer Horizonte der Ablagerung schließen jedoch eine sensible Nutzungsform der Freiflächen des Wohngebietes als Kinderspielplätze und -flächen, Nutzgärten, Hausgärten oder die Freilegung der Auffüllung durch Erdarbeiten oder die Beseitigung des dichten Oberflächenbewuchses ohne vorherige Untersuchung hinsichtlich ihrer Altlastenrelevanz aus.</p> <p>Alle Arbeiten, die zu einer Änderung der vorhandenen Nutzungssituation oder der Oberflächengestaltung führen (z. B. die Anlegung von Kinderspielplätzen, Pflanzbeeten, Nutzgärten u. a.) sind unter gutachterlicher Begleitung durchzuführen, damit Verunreinigungen des Oberbodens durch Schadstoffverlagerungen ausgeschlossen werden können. Sämtliche Änderungen der vorhandenen Nutzungssituation sowie die Änderung der Oberflächenbepflanzung sind hinsichtlich ihrer Auswirkung bezüglich der gegebenen Bodenbelastungen zu überprüfen. Sie sind daher vorher dem Wasser- schutzamt zur Prüfung vorzulegen.</p> <p>Aufgrund der Belastungen in den tieferen Horizonten der Ablagerungsfläche sind im Falle von Tiebauarbeiten oder ähnlichen Eingriffen in den Untergrund die Schutzmaßnahmen gemäß der TBG Richtlinie ZH 1/183 „Arbeiten auf kontaminierten Bereichen“ zu berücksichtigen. Sofern Aushubmaterial bei entsprechenden Arbeiten anfällt, ist dies abfalltechnisch einzustufen und ggfls. entsprechend zu verwenden/entsorgen.</p>
11	<p><b><u>Örtliche Bauvorschriften</u></b></p> <p>gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NW</p>
	<p>11.1 <b><u>Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen</u></b></p> <p><b><u>Vorgärten</u></b></p> <p>Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind die zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze gelegenen nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen, zu gestalten und zu unterhalten.</p> <p>Innerhalb dieser Fläche sind Grundstückszufahrten und nicht überdachte Stellplätze zulässig. Carports und Garagen sind im Vorgartenbereich unzulässig.</p> <p>Die Summe der Flächen für Stellplätze und Zufahrten im Vorgartenbereich darf nicht mehr als ½ der Vorgartenfläche betragen.</p>

<p style="text-align: center;"><b>GD</b> 30°-40° 40 - 45°</p>	<p>11.2 <u>Äußere Gestaltung baulicher Anlagen - Dächer -</u></p> <p style="padding-left: 40px;"><u>Dachform und Dachneigung</u></p> <p style="padding-left: 40px;">Geneigtes Dach, 30°-40°, 40-45°</p> <p style="padding-left: 40px;">Für Garagen sind auch Flachdächer zulässig.</p> <p>11.3 <u>Äußere Gestaltung baulicher Anlagen - Wände -</u></p> <p>11.3.1 <u>Gebäudebreite</u></p> <p style="padding-left: 40px;">In den Gebieten mit ausgewiesenen geneigten Dächern darf die Breite des Hauptbaukörpers max. 14,00 m betragen, gemessen senkrecht zur Hauptfirstrichtung, wenn nicht durch Baugrenzen eine geringere Breite vorgegeben ist.</p> <p>11.3.2 <u>Sockel</u></p> <p style="padding-left: 40px;">Die Sockelhöhe darf nicht mehr als 0,60 m betragen. Diese Höhe ist bergseitig von der vorhandenen Geländeoberfläche bis zur Oberkante des Erdgeschossfußbodens zu messen.</p> <p style="padding-left: 40px;">Zur Anpassung an die vorhandene Nachbarbebauung kann eine Sockelhöhe von bis zu 1,20 m zugelassen werden.</p>
	<p>11.3.3 <u>Drempel</u></p> <p style="padding-left: 40px;">Die höchst zulässige Drempelhöhe beträgt 0,80 m. Es gilt das Maß von der Oberkante der Rohdecke bis zur Oberkante der Dachhaut.</p> <p style="padding-left: 40px;">Größere Drempelhöhen sind zulässig, wenn bei zurückspringenden Gebäudeteilen dieser Rücksprung höchstens 1/3 der Gebäudelänge in Firstrichtung beträgt.</p> <p style="padding-left: 40px;">Zur Anpassung an die vorhandene Nachbarbebauung kann eine Drempelhöhe von bis zu 1,40 m zugelassen werden.</p> <p>11.3.4 <u>Werbeanlagen</u></p> <p style="padding-left: 40px;">Werbeanlagen in Gewerbegebieten sind zulässig bis zu einer Gesamtgröße von 5 % der jeweiligen Fassadenfläche, die den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt sind. Werbeanlagen dürfen nicht über die Traufhöhe hinausragen. Die Höhe jeder Einzelwerbeanlage am Gebäude darf das Maß von 2 m nicht überschreiten.</p>

	<p>Unzulässig sind Anstrahlungen von Betrieben und Betriebsteilen, die die Verkehrssicherheit gefährden. Werbeanlagen mit wechselndem Licht und innenbeleuchtete Werbeanlagen mit Signalfarben sind unzulässig.</p> <p>In <b>allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten</b> sind max. 2 Werbeanlagen je Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen bis zur Höhe Unterkante Fenstersturz des 1. Obergeschosses angebracht werden. Die Oberkante freistehender Werbeanlagen darf nicht mehr als 1,20 m über der mittleren, natürlichen Geländeoberfläche liegen.</p> <p>Gegenüber der Gebäudewand auskragende Werbeanlagen sind mit einer Höhe von max. 0,80 m und einer Breite von 0,80 m zulässig. Flach auf der Gebäudewand angebrachte und freistehende Werbeanlagen sind mit einer Höhe von max. 0,60 m und einer Breite von 3,00 m bzw. bei Verwendung von Einzelbuchstaben max. 5,00 m zulässig.</p>
<b>12</b>	<p><b>Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen</b> gemäß § 9 (6) BauGB</p>
	<p><u>Natur-, Boden- und Baudenkmäler in der Stadt Bielefeld</u></p> <p><i>Hinweis:</i> Wenn bei Arbeiten 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 Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.</p>
<b>13</b>	<p><b>Sonstige Hinweise</b></p>
	<p><b>Bombenblindgänger und Kampfmittel</b></p> <p>Mit dem Vorhandensein von Bombenblindgängern und Kampfmitteln muss im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gerechnet werden, da bereits in unmittelbarer Nähe Bombenblindgänger geborgen wurden. Daher sollen geplante Tiefbauarbeiten in diesem Bereich rechtzeitig dem Amt für Brand- und Katastrophenschutz zur Überprüfung angezeigt werden.</p>

	<b>Sonstige Darstellungen zum Planinhalt</b>
	Umgrenzung der Flächen von Altdeponien mit der jeweiligen Bezeichnung (ohne Lagegenauigkeit)
	Höhenlinie mit Höhenangabe über Normal-Null
	Böschung
<p style="text-align: center;"><b><u>Nutzungsplan</u></b></p>	
	Grenze benachbarter Bebauungspläne
	Bezeichnung benachbarter Bebauungspläne
<p style="text-align: center;"><b><u>Gestaltungsplan</u></b></p>	
Vorschläge für:	
	Bebauung mit geneigtem Dach
	Bebauung mit Flachdach
	Vorhandener Baum
	Anzupflanzender Baum

	<p>Einteilung der öffentlichen Verkehrsflächen z. B. in Gehweg, Fahrbahn, Verkehrsgrün</p>
	<p>Gestaltung der öffentlichen Grünflächen z. B. durch Bäume und Wege</p>
	<p>Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen z. B. durch Bäume, Zufahrten, Wege</p>
	<p>Stellplatzanlage</p>