

# Bebauungsplan

## Nr. II / J27

### „Deliusstraße / Auf dem Schilde“

„Deliusstraße, Vilsendorfer Straße,  
Niehausweg und westlich der Bebauung  
an der Straße „ auf dem Schilde“

Jöllennebeck

Satzung

Text

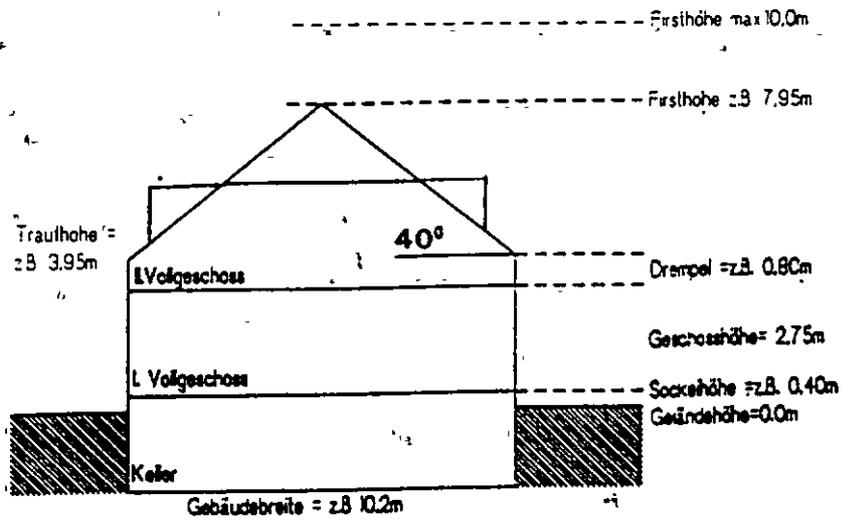
	<b>Angaben der Rechtsgrundlagen</b>
	<p>Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141); zuletzt geändert durch Berichtigung vom 16.01.1998 (BGBl. I S.137);</p> <p>die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in 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 21.09.1998 (BGBl. I S. 2994);</p> <p>§ 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);</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 09.11.1999 (GV. NRW. S. 590).</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 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes</p> <p>Zu widerhandlungen 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.</p>

	<b>Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise</b>	
<b>0</b>	<b>Abrenzungen</b>	
	0 1	<u>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes</u> gem. § 9 (7) BauGB
	0.2	<u>Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- oder sonstigen Gebieten</u> gem. §§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO  soweit sich dieses nicht durch andere Zeichen, Raster und dergleichen ergibt
<b>1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b> <span style="float: right;">gem. § 9 (1) 1 BauGB</span>	
	1 1	<u>Allgemeines Wohngebiet</u> gem. § 4 BauNVO  Gemäß § 1 (6) 1 BauNVO sind ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 4 (3) 4 (Gärtenbaubetriebe) und 5 (Tankstellen) BauNVO nicht zulässig
<b>2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b> <span style="float: right;">gem. § 9 (1) 1 BauGB</span>	
	2 1	<u>Grundflächenzahl (GRZ)</u> gem. §§ 16, 17 und 19 BauNVO
0,4		Zulässige Grundflächenzahl z. B. 0,4
	2 2	<u>Geschossflächenzahl (GFZ)</u> gem. §§ 16, 17 und 20 BauNVO
0,8		Zulässige Geschossflächenzahl z. B. 0,8
	2 3	<u>Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauNVO</u> gem. §§ 16 und 20 BauNVO.
II		2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
III		3 Vollgeschosse als Höchstgrenze

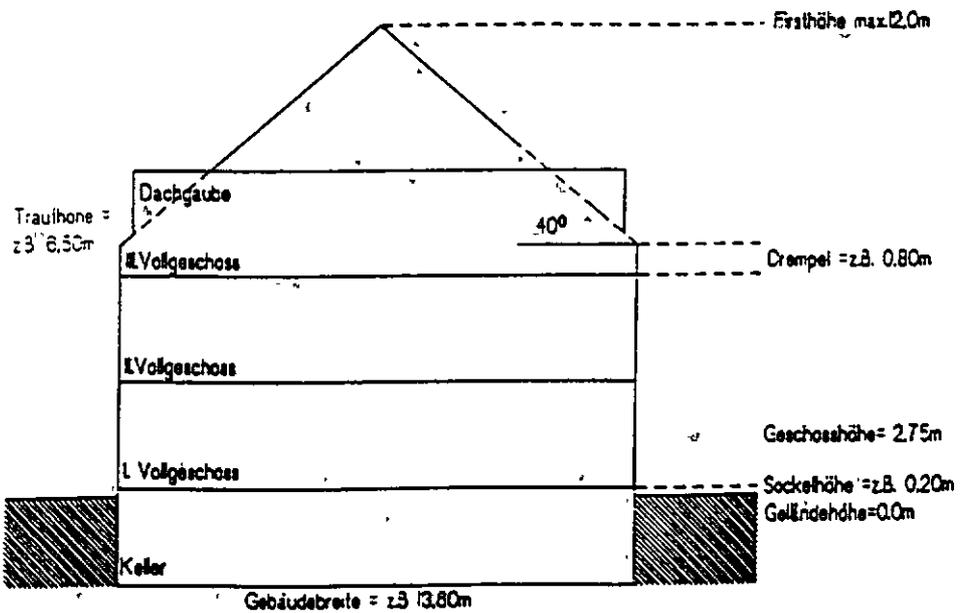
TH = 4,50 m	<p>2-4 <u>Höhe der baulichen Anlagen</u> gem. §§ 16 und 18 BauNVO</p> <p>Die maximale Traufhöhe beträgt z. B. 4,50 m.</p> <p>Als Traufhöhe gilt das Maß vom vorhandenen Gelände bis zur Traufé. Als Traufpunkt gilt der Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut mit der Außenkante der Außenwand.</p>
FH = 12,00 m	<p>Die maximale Firsthöhe beträgt z. B. 12,00 m.</p> <p>Die Firsthöhe ist lotrecht von der Oberkante der Dachhaut am First (Firstziegel) zum vorhandenen Gelände zu messen</p>

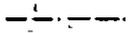
Die nachfolgend dargestellten Systemschnitte dienen zur Erläuterung der festgesetzten Traufhöhen und Firsthöhen.

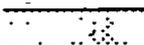
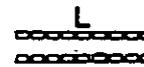
Beispielhafter Systemschnitt durch ein zweigeschossiges Gebäude mit zulässiger Firsthöhe von max. 10,00 m

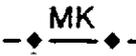


Beispielhafter Systemschnitt durch ein dreigeschossiges Gebäude mit einer zulässigen Firsthöhe von max. 12,00 m



3	<b>Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen</b> gem. § 9 (1) 2 BauGB
    	3.1 <u>Bauweise</u> gem. § 22 BauNVO offene Bauweise offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig 3.2 <u>Überbaubare Grundstücksflächen</u> gem. § 23 BauNVO Baugrenze 3.3 <u>Stellung baulicher Anlagen</u> gem. § 9 (1) 2 BauGB Gebäudeachse, gleichzeitig Hauptfirstrichtung bei Gebäuden mit geneigtem Dach Bei Änderungen an vorhandenen Wohnhäusern (Um- und Anbauten) sind zur Angleichung an den Bestand andere Firstrichtungen zulässig.
4	<b>Flächen für erforderliche Nebenanlagen sowie Flächen für Gemeinschaftsanlagen</b> gem. § 9 (1) 4 und 22 BauGB
  St Cp	<u>Stellplätze und Garagen</u> gemäß §§ 12 und 21 a BauNVO <u>Umgrenzung von Flächen für erforderliche Nebenanlagen sowie Gemeinschaftsanlagen</u> gemäß §§ 12 und 21 a BauNVO Zweckbestimmung: Stellplätze Carport Stellplätze, Carports und Garagen sind in den Allgemeinen Wohngebieten nur innerhalb der Baugrenzen oder in den seitlichen Abstandsflächen zulässig In den Allgemeinen Wohngebieten entlang der Vilsendorfer Straße, des Niehausweges Nr 15 – 27 und östlich der Straße Auf dem Schilde sind Stellplätze und Garagen auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn die rückwärtige Begrenzung der Stellplätze und Garagen max 35 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt ist. <u>Hinweis:</u> Für die Zulässigkeit von Stellplätzen auf Vorgartenflächen siehe Ziffer 12.1.1

5	<b>Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden</b> gem. § 9 (1) 6 BauGB
2 WE	<u>Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten je Gebäude</u> In den entsprechend gekennzeichneten Baugebieten sind je Gebäude (Einzelhaus, Doppelhauseinheit, Reihenhauseinheit) maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
6	<b>Flächen für den Gemeinbedarf</b> gem § 9 (1) 5 BauGB
  	<u>Flächen für den Gemeinbedarf</u>  <u>Zweckbestimmung:</u>  Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - Kindergarten -
7	<b>Verkehrsflächen</b> gem § 9 (1) 11 BauGB
      F+R  F	7.1. <u>Straßenbegrenzungslinie</u>  <u>Hinweis</u> Die Straßenbegrenzungslinie gilt auch gegenüber Verkehrsflächen mit unterschiedlicher Zweckbestimmung.  7.2. <u>Verkehrsfläche mit allgemeiner Zweckbestimmung</u> - öffentlich -  7.3. <u>Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung</u> - öffentlich -  <u>Zweckbestimmung</u>  Fuß- und Radweg  Fußweg
8	<b>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen</b> gem. § 9.(1) 21 BauGB
  	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger bzw. der Ver- und Entsorgungsträger.  Leitungsrecht zugunsten der Anlieger bzw. der Ver- und Entsorgungsträger

9	<b>Flächen für die Versorgung, Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen</b> Gem. § 9 (1) 12 und 13 BauGB
<p>        </p>	<p><u>Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen</u> gem. § 9 (1) 13 BauGB</p> <p><u>Hinweis:</u></p> <p>vorhandener Mischwasserkanal</p> <p>zu verlagernder, vorhandener Mischwasserkanal</p> <p>geplanter Mischwasserkanal</p> <p>Regenwasserkanal</p> <p>Wegen der nicht ausreichenden hydraulischen Leistungsfähigkeit des Moorbaches ist das Niederschlagswasser zum Ausgleich der Gewässerführung und zur Vermeidung nachteiliger Veränderungen im Gewässer durch Rückhaltemaßnahmen auf den natürlichen Abfluss zu dämpfen. Deshalb ist auf den einzelnen Grundstücken ein Rückhaltevolumen von mindestens 2 m<sup>3</sup> zu schaffen und die Abflussleistung von den einzelnen Grundstücken in den Mischwasserkanal ist auf 0,5 l/s zu begrenzen.</p> <p>Nach Realisierung des geplanten Hochwasserrückhaltebeckens (HRB) Moorbach kann auf die Regenrückhaltemaßnahme verzichtet werden.</p>
10	<b>Die von Bebauung freizuhaltenden Flächen bzw. Schutzflächen und ihre Nutzungen; die zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen</b> Gemäß § 9 (1) 10 und 24 BauGB
	<p><u>Schutz von unterirdischen Leitungen</u></p> <p>Bei geplanten Anpflanzungen sind in einer Breite von 2,50 m beiderseits der vorhandenen und geplanten Kanaltrassen und Versorgungsleitungen keine tiefwurzelnden Bäume und Sträucher vorzusehen.</p> <p><u>Grundwassermessstellen</u></p>

	<p><u>Hinweis:</u></p> <p>Bei Bauarbeiten ist auf den Erhalt der Grundwassermessstellen zu achten. Informationen über die genaue Lage der Grundwassermessstellen sind beim Wasserschutzamt einzuholen. Sollte eine Grundwassermessstelle beschädigt oder beseitigt werden, so sind die erforderlichen Arbeiten rechtzeitig vorher mit dem Wasserschutzamt abzustimmen. Da auf vorhandene Grundwassermessstellen nicht verzichtet werden kann, ist ggf. in unmittelbarer Nähe eine neue Messstelle in Abstimmung mit dem Wasserschutzamt zu errichten. Die anfallenden Kosten für die Beseitigung, Reparatur und evtl. Errichtung der Ersatzmessstelle sind von dem Verursacher zu tragen.</p> <p><u>Altlasten</u></p> <p><u>Hinweis:</u> Der Stadtbetrieb Natur und Umwelt der Stadt Bielefeld ist im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.</p> <p><u>Verkehrslärm</u></p> <p>Für die Bebauung unmittelbar an der Vilsendorfer Straße ist der Einbau von Schallschutzfenstern entsprechend der VDI-Richtlinie 2719 erforderlich. Wohnungsgrundrisse sind so auszurichten, dass besonders schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden.</p>
11	<p><b>Grünflächen, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie deren Gestaltung</b></p> <p>gem. § 9 (1) 15 BauGB, § 9 (1) 18 a BauGB § 9 (1) 20 BauGB, § 9 (1) 25 a und b BauGB sowie § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW</p>
    	<p>11.1. <u>Öffentliche Grünfläche</u> gem § 9.(1) 15 BauGB</p> <p><u>Zweckbestimmung:</u></p> <p>Naturnaher Grünzug mit Fußweg</p> <p>Spielplatz</p> <p>11.2. <u>Private Grünfläche</u> gem § 9 (1) 15 BauGB</p> <p>Die private Grünfläche ist naturnah zu gestalten</p> <p>11.3. <u>Zu erhaltender Baum</u> gem. § 9 (1) 25 b BauGB</p>



- 11.4 anzupflanzender Baum  
gem § 9 (1) 25 a BauGB

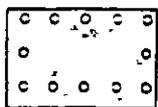
An den gekennzeichneten Standorten ist jeweils 1 heimischer Baum zu pflanzen und zu unterhalten\*

Liste (Auswahl) geeigneter heimischer Baumarten

Vogelkirsche	Prunus avium
Hainbuche	Carpinus betulus
Feldahorn	Acer campestre
Traubenkirsche	Prunus padus
Eberesche	Sorbus aucuparia



- 11.5 Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Strauchern  
gem § 9 (1) 25 b BauGB



- 11.6 Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Strauchern und sonstigen Bepflanzungen  
gem § 9 (1) 25 a BauGB

- 11.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
gem § 9 (1) 20 BauGB

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden folgende Minderungsmaßnahmen i. V. m. den Ziffern 11.1, 11.4 und 11.6 dieser textlichen Festsetzungen festgesetzt

- Pflanzung von Hainbuchenhecken im Bereich des festgesetzten Spielplatzes gem. Ziffer 11.1,
- Pflanzung von 36 heimischen, standortgerechten Bäumen in Gruppe im Bereich der öffentlichen Grünfläche,
- Einsatz der extensiven Wildkräuterwiese im Bereich der öffentlichen Grünfläche,
- Anpflanzung einer Schlehen-Weißdorn-Hochhecke innerhalb der öffentlichen Grünfläche entlang der Westgrenze, auf den Wohngrundstücken entlang der Westgrenze zum öffentlichen Grünzug, innerhalb der privaten Grünfläche nördlich des Fuß- und Radweges zwischen Deliusstraße und  
Auf dem Schilde sowie auf den Wohngrundstücksflächen zwischen der privaten Grünfläche nördlich des Fußweges und der nördlichen Stichstraße.
- Pflanzung von Einzelbäumen mit geschlossener Strauchunterpflanzung auf der West- und Südseite der Wohngrundstücke östlich des Flurstücks 238 (öffentliche Grünfläche) und nördlich des Flurstücks 952 (private Grünfläche) sowie nördlich des Fuß- und Radweges auf den dort angrenzenden Wohngrundstücken (Flst. 237).

Der Ausgleich für die durch Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wird gem. § 9 (1) 20 BauGB in Verbindung mit § 9 (1a) BauGB auf der städtischen Fläche in der Gemarkung Jöllenbeck, Flur 10, Flurstück 525 (siehe Begründung Seite 45), entsprechend des im landschaftspflegerischen Begleitplan ermittelten Kompensationsflächenbedarfes in Höhe von 7.176 qm festgesetzt. Davon entfallen auf die Wohnbebauung 6.195 qm und auf die Erschließung 981 qm.

Diese Fläche, die als Sammelausgleichsfläche den Eingriffsgrundstücken zugeordnet ist, soll als naturnahe Laubholzaufforstung angelegt und dauerhaft unterhalten werden.

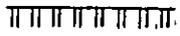
Hinweis:

Die Bestimmungen und Ausführungen des landschaftspflegerischen Begleitplanes zu diesem Bebauungsplan – insbesondere die Pflanzschemata – sind zu beachten

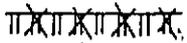
12	<b>Örtliche Bauvorschriften</b> gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW
	<p>12.1. <u>Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen</u></p> <p>Die unbebauten Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet sind, mit Ausnahme der notwendigen Stellplätze, Carports und Garagen sowie deren Zufahrten, grundsätzlich gärtnerisch anzulegen. Mindestens 50 % der Gartenflächen sind mit standortgerechten einheimischen Gehölzen zu bepflanzen.</p> <p>12.1.1 <u>Vorgärten</u></p> <p>Entlang der Verkehrsflächen sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen.</p> <p>Ausgenommen von der Vorgarteneingrünung bleibt eine maximal 4,00 m breite Grundstücksfläche als Zuwegung bzw. Garagenvorplatz. Darüber hinaus kann unter Berücksichtigung der beabsichtigten Nutzung des jeweiligen Baugrundstückes eine zusätzliche Befestigung der Vorgartenfläche für notwendige Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze zugelassen werden, wenn andere Grundstücksflächen hierfür ungeeignet sind. Insgesamt darf nicht mehr als 1/3 der Vorgartenfläche befestigt werden.</p> <p>12.1.2 <u>Einfriedungen im Vorgartenbereich</u></p> <p>Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen und an den seitlichen Grundstücksgrenzen innerhalb des Vorgartenbereiches sind auf den unbebauten Grundstücken folgende Einfriedungen zulässig, sofern es aus Gründen der Verkehrssicherheit keine Bedenken gibt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zäune von max. 0,70 m Höhe</li> <li>- Hecken von max. 1,00 m Höhe</li> </ul> <p>Es sind nur standortgerechte Sträucher zu pflanzen.</p> <p>12.2 <u>Außere Gestaltung baulicher Anlagen</u></p> <p>12.2.1 <u>Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung</u></p> <p><b>SD 40-45°</b></p> <p>Satteldach, Neigung z. B. 40° bis 45° für die Hauptbaukörper. Für Garagen sind auch Flachdächer zulässig.</p> <p>Dächer von Doppelhäusern, Hausgruppen, Gemeinschaftsgaragen und nebeneinanderstehenden Garagen sind hinsichtlich der Dachneigung einheitlich zu gestalten.</p> <p>Für die Dachflächen sind Dachpfannen mit matter Oberfläche in den Farben anthrazit und dunkelbraun bis ziegelrot zu verwenden. Glänzend glasierte Dachpfannen sind unzulässig.</p> <p>Bei Änderungen an vorhandenen Wohnhäusern (Um-, Anbauten) sind zu Angleichung an den Bestand andere Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen zulässig.</p>

	<p>Sonnenkollektoren und Solarzellen sind auf den Dächern sind zulässig, wenn sie nicht mehr als 60 % der jeweiligen Dachfläche abdecken</p> <p><b>12.2 2 <u>Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachüberstände</u></b></p> <p>Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen in ihrer Gesamtbreite (Addition aller Einzelbreiten) 50 % der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche nicht überschreiten. Die Trauflänge wird jeweils einschließlich der Dachüberstände gemessen.</p> <p>Bei Doppel- und Reihenhäusern bezieht sich die Trauflänge auf die jeweilige Dachfläche der einzelnen Hauseinheit. Der Abstand vom Ortgang (Schnittpunkt Dachhaut mit Giebelwand) muss mindestens 1,50 m betragen. Der Dachüberstand am Ortgang wird auf 0,30 m begrenzt.</p> <p><b>12.2 3 <u>Sockelhöhe</u></b></p> <p>Die Sockelhöhe darf an der straßenseitigen Außenwandfläche nicht mehr als 0,40 m betragen. Es gilt das Maß von der vorhandenen Geländeoberfläche bis zur Oberkante des Erdgeschossfußbodens. Bei Höhenunterschieden entlang der straßenseitigen Außenwandflächen ist die im Mittel gemessene Höhe anzunehmen.</p> <p><b>12.2 5 <u>Drempelhöhe</u></b></p> <p>Die höchst zulässige Drempelhöhe beträgt 0,80m. Die Höhe des Drempels ist das senkrechte Maß von der Schnittlinie des fertigen Fußbodens mit der äußeren Wandfläche bis zur Schnittlinie der Dacheindeckung der äußeren Wandfläche</p>
13	<p><b>Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen</b> gem § 9 (6) BauGB</p>
	<p><b>13.1 <u>Natur-, Boden- und Baudenkmäler in der Stadt Bielefeld</u></b></p> <p><b><u>Hinweis</u></b> 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 Amt für Bodendenkmalpflege, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Tel. 0521/5200250, Fax 0521/5200239, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.</p>

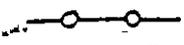
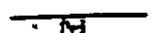
13.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Bielefeld-West



geplante Landschaftsplangrenze



entfallende Landschaftsplangrenze

	<b>Sonstige Darstellungen zum Planinhalt</b>
 	<p>Vorhandene Flurstücksgrenze</p> <p>Flurstücksnummer</p>
<p>II/J 5 1, 2</p>   <p>z.B. 139,23</p>	<p><b><u>Nutzungsplan</u></b></p> <p>Bezeichnung benachbarter Bebauungspläne</p> <p>Umgrenzung von Flächen von Altdeponien ohne Lagegenauigkeit</p> <p>Umgrenzung von Flächen mit künstlichen Auffüllungen</p> <p>Geländehöhe im Bereich der öffentlichen Grünfläche, z.B. 139,23 m u. NN</p>
       	<p><b><u>Gestaltungsplan</u></b></p> <p>Vorhandenes Gebäude mit Firstrichtung und Hausnummer</p> <p><u>Vorschläge für</u></p> <p>Neue Grundstücksgrenze</p> <p>Gebäude mit geneigtem Dach</p> <p>Öffentliche Verkehrsfläche, verkehrsberuhigt gestaltet</p> <p>Öffentliche Verkehrsfläche, Fuß- und Radweg</p> <p>Öffentliche Verkehrsfläche, Fußweg</p> <p>Baumpflanzung (Erhalt, Anpflanzung)</p> <p>Heckenpflanzung (Erhalt, Anpflanzung)</p>
     	<p><b><u>Bestandsplan</u></b></p> <p>Straße</p> <p>Gebäude mit Hausnummer</p> <p>Vorhandene Flurstücksgrenze</p> <p>Flurstücksnummer</p> <p>Höhenlinie mit Höhenangabe über Normal Null, aus der Deutschen Grundkarte übernommen</p> <p>Vegetation im Bestand</p>