Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634);

die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);

das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13.05. 2019 (BGBl. I S. 706);

§ 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV. NRW. S. 421), geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GV. NRW. S. 191);

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 Artikel 1 des Gesetzes vom 18.12.2018 (GV. NRW. S. 759, ber. 2019 S. 23).

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 § 89 BauO NRW 2018 in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 86 (1) Ziffer 20 BauO NRW 2018 und können gemäß § 86 (3) BauO NRW 2018 als solche geahndet werden.

Stand: Juli 2019

Textliche Festsetzungen, Planzeichenerklärungen und Hinweise

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB, BauNVO und PlanzV 90

0. Abgrenzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier: Firstrichtung (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Abs. 2 BauO NRW 2018)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 2 bis 11 BauNVO)

WR – Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO)

Zulässig sind
1. Wohngebäude,
2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden
1. sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind
gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfes für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO

0,4 – zulässige Grundflächenzahl, z.B. 0,4

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)
gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO

(0,8) – zulässige Geschossflächenzahl, z.B. 0,8

2.3 Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 Abs. 6 BauO NRW 2018
gemäß § 16 und § 20 Abs. 1 BauNVO

II – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II

2.4 Höhe baulicher Anlagen
gemäß §§ 16 und 18 BauNVO

THmax 6,50 m – maximale Traufhöhe, z.B. 6,50 m

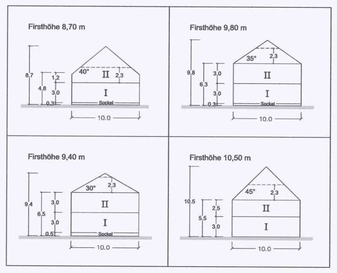
Die Traufhöhe (TH) darf in keinem Punkt das maximal zulässige Maß überschreiten.

FHmax 10,50 m – maximale Firsthöhe, z.B. 10,50 m

Die Firsthöhe (FH) darf in keinem Punkt das maximal zulässige Maß überschreiten.

Hinweis: Die nachfolgende Systemquerschnitte dienen zur Erläuterung der festgesetzten Trauf-, First-, Drempel- und Sockelhöhen.

Beispielhafte Systemschnitte bei den festgesetzten Rahmenbedingungen:



Bei der Berechnung der Gebäudehöhen sind folgende Bezugspunkte maßgebend:

Obere Bezugspunkte
Traufhöhe: Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante der Dachhaut bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern.
Firsthöhe: Schnittpunkt der Außenfläche der Dachhaut.

Unterer Bezugspunkt
Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante der zur Erschließung erforderlichen nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenfahrbahnmitte).

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Bauweise
gemäß § 22 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO

o – offene Bauweise

ED – nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Hinweis: Festsetzung zu Gebäudelänge und -tiefe siehe Ziffer 8.2.1

3.2 Baugrenze
gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

Die festgesetzte Baugrenze kann durch untergeordnete Bauteile, wie z. B. Balkone, Erker, Terrassenüberdachungen, überdachte Eingangsbereiche, um jeweils maximal 1,5 m auf maximal 50 % der Fassadenlänge überschritten werden.
Zu öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen ist jedoch ein Mindestabstand von 3,0 m einzuhalten.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

4.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Ga

4.1.1 Zweckbestimmung: Garagen
Garagen und Carports sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der im Plan festgesetzten Flächen für Garagen zulässig. Garagen und Carports müssen einen Abstand von mindestens 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

4.1.2 Stellplätze
Stellplätze sind in den überbaubaren Grundstücksflächen sowie den nicht überbaubaren Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze (Vorgartenbereich) zulässig.
Hinweis: Zu Befestigungen in der Vorgartenfläche siehe Ziffer 8.5.

4.1.3 Nebenanlagen
Kellerersatzräume, Geräteschuppen, Gartenlauben und sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind in dem 5 m breiten Streifen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen (Vorgartenflächen) unzulässig.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

max. 2 WE – Innerhalb des Reinen Wohngebietes sind je Wohngebäude (Einzelhaus) maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Je Doppelhaushälfte ist eine Wohneinheit zulässig.

6. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung: Spielplatz

7. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

7.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme
Die zu fällenden Bäume sind vor ihrer Beseitigung von einem Fachgutachter auf Baumhöhlen zu untersuchen. Vor Inanspruchnahme von Höhlenbäumen sind diese durch einen Fachgutachter auf das Vorhandensein von Fledermausquartieren oder der Nutzung als Bruthöhle zu untersuchen. Eine Fällung darf erst nach Freigabe der Bäume durch den Fachgutachter erfolgen. Wenn eine Quartiernutzung oder eine Nutzung als Bruthöhle besteht, sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Ersatzquartiere in Form von Fledermauskästen oder Nistkästen zu schaffen.

7.2 Zu erhaltender Baumbestand
Der festgesetzte Baumbestand ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

8. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(örtliche Bauvorschriften)
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 2 BauO NRW 2018)

8.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen - Dächer:

SD 30°-45° – 8.1.1 Dachform und Dachneigung:
Zulässig sind symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° - 45°.

8.1.2 Dachaufbauten und -einschnitte, Dachterrassen:
Dachaufbauten sind unter eindeutiger Bezugnahme auf die Fassadengliederung zulässig, soweit sie sich nach Größe, Form, Platzierung, Materialwahl und Farbgebung harmonisch in die umgebende Dachlandschaft einfügen und die Dominanz der Hauptachflächen erhalten bleibt.
Die Errichtung von Dachterrassen und -einschnitten ist zulässig, wenn diese in ihrer Gesamtlänge 50 % der Traufläge der zugehörigen Dachflächen nicht überschreiten.
Solaranlagen sind auf den Dachflächen zulässig.
Dächer von Doppelhäusern sind hinsichtlich ihrer Dachaufbauten und -einschnitte, Neigung, Trauf- und Firsthöhen sowie Farb- und Materialwahl einheitlich zu gestalten.

8.1.3 Dacheindeckungen
Es sind nur blendfreie Dacheindeckungen zulässig.
Material: Zulässig sind Dachsteine aus Ton, Beton, zementgebundene Well- und Dachplatten sowie Zinkbleche.
Farben: Zulässig sind hellgrau, grau, anthrazit und rot, natürliche Holz- und Metallfarben.

8.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen - Wände:

8.2.1 Gebäudelänge und -tiefe:
Einzelhäuser dürfen eine Gebäudelänge von 12,0 m und eine Gebäudetiefe von 12,0 m nicht überschreiten.
Doppelhäuser dürfen eine Gebäudelänge von 20,0 m und eine Gebäudetiefe von 12,0 m nicht überschreiten.

8.2.2 Sockelhöhe:
Die Sockelhöhe darf an der straßenseitigen Außenwandfläche max. 0,5 m betragen. Es gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zur Oberkante des Erdgeschossfußbodens.
Bei Höhenunterschieden entlang der straßenseitigen Außenwandflächen ist die im Mittel gemessene Höhe anzunehmen.

8.2.3 Drempelhöhe:
Die Drempelhöhe darf maximal 1,2 m betragen. Es gilt das Maß von der Oberkante Rohdecke unterhalb des Dachraumes bis zur Oberkante Dachhaut, gemessen an der traufseitigen Wandaußenseite.

8.2.4 Material und Farbgebung der Außenwandflächen:
Zulässig sind Putz, Klinker, Sichtmauerwerk und Holz. Für maximal 50 % der jeweiligen Außenwandflächen (ohne Fensteranteile) sind auch andere Materialien zulässig.
Die Fassaden aneinandergrenzender Hauptbaukörper (z.B. Doppelhäuser) sind in gleichem Material und gleichen Farbtönen auszuführen.

8.3 Stellung baulicher Anlagen
Gebäudelängsachse, gleichzeitig Hauptfirstrichtung für Gebäude mit geneigtem Dach

8.4 Gestaltung der Hausgärten
In den Hausgärten sind standortgerechte Gehölze zu verwenden.
Pro Grundstück mindestens ein standortgerechter heimischer Laubbaum zu pflanzen.
Alle Pflanzungen sind fachgerecht auszuführen und zu pflegen sowie dauerhaft zu erhalten.

8.5 Vorgartenflächen
Bei der Neuanlage von Vorgärten sind folgende Festsetzungen zu berücksichtigen:
Innerhalb der Vorgartenflächen dürfen maximal 50 % der Fläche für die Anlage von erforderlichen Zuwegungen, Zufahrten und Stellplätze genutzt werden.
Die anderen 50 % der Vorgartenfläche sind unversiegelt zu belassen und gärtnerisch als Vegetationsfläche (Zier- oder Nutzgarten) anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
Von diesen gärtnerisch anzulegenden Flächen dürfen max. 25 % als mit Steinen und Kieseln bedeckte Flächen („Schottergärten"), auf denen
- hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und
- Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen,

angelegt werden.

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen (gem. Ziffer 4.1.3) sind innerhalb der Vorgartenfläche nicht zulässig.
Standplätze für bewegliche Abfallbehälter (gem. Ziffer 8.6) sind im Vorgarten zulässig.

8.6 Standplätze für bewegliche Abfallbehälter
Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind mit standortgerechten Laubgehölzen einzugrünen; eine Kombination mit Holz- oder sonstigen Rankgerüsten ist dabei zulässig.

8.7 Einfriedungen
Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und an den seitlichen Grundstücksgrenzen sind innerhalb des Vorgartenbereiches (nicht überbaubare Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze) Einfriedungen als Zäune (bis zu einer Höhe von 1,0 m über Straßen- bzw. Geländeniveau) oder Anpflanzungen zulässig.

8.8 Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Ihre Größe darf 0,3 m² nicht überschreiten. Werbeanlagen sind flach auf der Hauswand maximal bis zur Oberkante der Erdgeschossfenster anzubringen.
Ausnahmsweise können Werbeanlagen an Einfriedungen und in Vorgärten zugelassen werden, wenn die Anbringung an der Hauswand den Zweck der Werbeanlage nicht erfüllt.
Werbeanlagen mit bewegter, laufender und wechselnder Beleuchtung sind unzulässig.

Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

10 – Bemaßung mir Angabe in Metern, z. B. 10 m

MK – vorhandener Mischwasserkanal

SK – vorhandener Schmutzwasserkanal

Natur-, Boden- und Baudenkmäler in der Stadt Bielefeld
Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel,: 0251-591 89 61, Email: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Ökologische Belange und Niederschlagswasser
Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen: Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Baustoffe, naturnahe Gartengestaltung mit standortheimschen oder kulturhistorisch bedeutsamen Gehölzen.
Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugelände so zu prof lieren, dass Oberflächenabflüsse nicht in Erd- / Kellergeschosse eindringen können. Zur Steigerung der Energieeffizienz sind solartechnische Anlagen im Planungsgebiet erwünscht.

Kampfmittel
Von der Bezirksregierung Arnsberg wird im gesamten Stadtgebiet von Bielefeld eine Kampfmittelüberprüfung (Untersuchung von Grundstücken auf Kampfmittel aus dem Zweiten Weltkrieg, insbesondere auf Bomben-Blindgänger und Munitionsreste) vor Bodeneingriffen fachlich empfohlen.
Ist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Feuerwehrleitstelle (Tel. 0521/512301) oder die Polizei (Tel. 0521/5450) zu benachrichtigen.

Baumstandorte im Bereich unterirdischer Ver- und Entsorgungsanlagen
Im Bereich unterirdischer Ver- und Entsorgungsanlagen sind in einer Breite von 2,50 m beidseitig von vorhandenen und geplanten Kanaltrasse keine tiefwurzelnden Bäume oder Sträucher vorzusehen.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen bezüglich häufiger und verbreiteter Vogelarten
Eine Rodung und Räumung von Vegetationsflächen im Plangebiet sind nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums ist durch eine umweltfachliche Baubegleitung sicherzustellen, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen nur durchgeführt wird, wenn diese frei von einer Quartiernutzung sind.

Signaturen der Katastergrundlage

676 – vorhandene Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer, z. B. 676

15 – vorhandenes eingemessenes Gebäude mit Hausnummer

bestehende öffentliche Verkehrsfläche

VERFAHRENSVERMERKE

Stand der Kartengrundlage: 16.03.2017

Die Kartengrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 in der z. Z. gültigen Fassung.

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Bielefeld, 02.09.2019

Stadt Bielefeld
Der Oberbürgermeister
Amt für Geoinformation und Kataster
I. A.

1. Ausfertigung 26.9.2019

Der Rat der Stadt Bielefeld hat am 26.9.2019 diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Der Beschluss ist ordnungsgemäß zustande gekommen.

Es ist nach § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungsverordnung verfahren worden.

Bielefeld, 02/10/19

Oberbürgermeister

Dieser Bebauungsplan wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der Begründung ab 28.10.2019 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Der Beschluss des Bebauungsplanes und der Ort der Bereithaltung sind am 28.10.2019 öffentlich bekannt gemacht worden.

Bielefeld, 28.10.2019

Stadt Bielefeld - Der Oberbürgermeister - Bauamt
I. A.

BEBAUUNGSPLAN NR. II/J8.1
"Wohnen südöstlich der Kreuzung Wöhrmannsfeld / Siekmannsfeld"

VERFAHRENSSTAND	DATUM:
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	19.09.2017
FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG	06.11.2017 - 24.11.2017
ENTWURFSBESCHLUSS	26.06.2018
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	31.08.2018 - 01.10.2018
SATZUNGSBESCHLUSS	
RECHTSVERBINDLICHKEIT	

PLANVERFASSER
STADT BIELEFELD
BAUAMT, 600.42
HEMPEL + TACKE GMBH

BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES
- TEIL A NUTZUNGSPLAN / ZEICHENERKLÄRUNG U. HINWEISE
- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN / ANGABEN DER RECHTSGRUNDLAGEN / SONSTIGE DARSTELLUNGEN ZUM PLANINHALT

DEM BEBAUUNGSPLAN BEIGEFÜGT SIND:
- GESTALTUNGSPLAN
- BEGRÜNDUNG

PLANGEBIET: Südlich der Straße Wöhrmannsfeld, nördlich des Hufeisenweges und östlich der Straße Siekmannsfeld

Flurstücke: 112, 114, 115, 116, 117, 692, 693

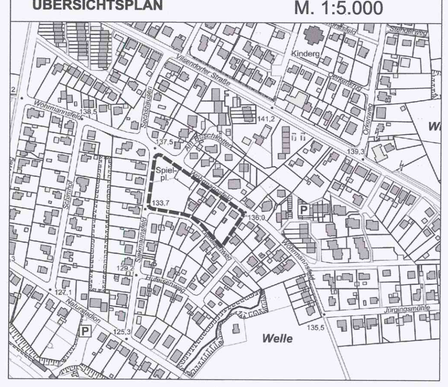
GEMARKUNG / FLUR: JÖLLENBECK / 8
KARTENGRUNDLAGE: 16.03.2017

STADT BIELEFELD
STADTBEZIRK JÖLLENBECK

NEUAUFSTELLUNG
DES BEBAUUNGSPLANES NR. II/J8.1
"Wohnen südöstlich der Kreuzung Wöhrmannsfeld / Siekmannsfeld"

SATZUNG JULI 2019
2-10-1-tx6l

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5.000



TEXTBLATT

Neuaufstellung des Bebauungsplanes II/J8.1

Stand: 17.07.2019__Hempel + Tacke GmbH