

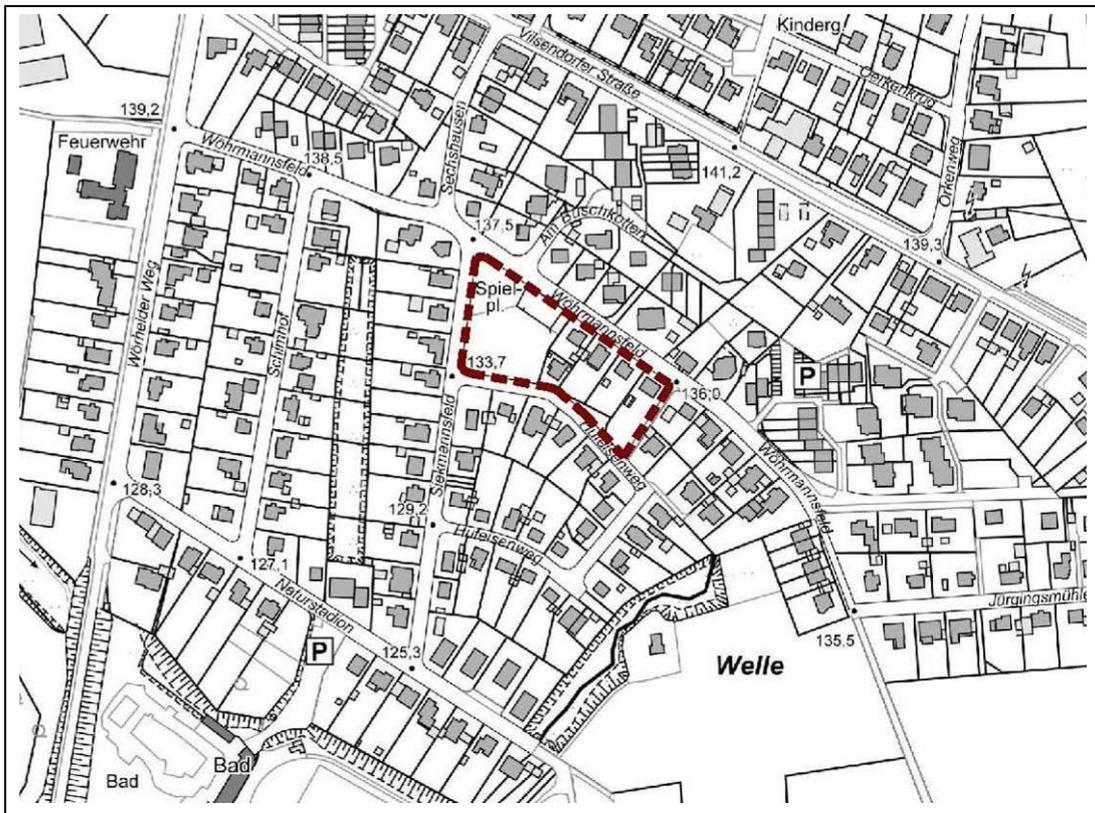
Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Jöllenbeck

Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/J8.1

„Wohnen südöstlich der Kreuzung Wöhrmannsfeld / Siekmannsfeld“

- Gestaltungsplan, Nutzungsplan – Satzung
- Angabe der Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen und Planzeichenerklärungen – Satzung



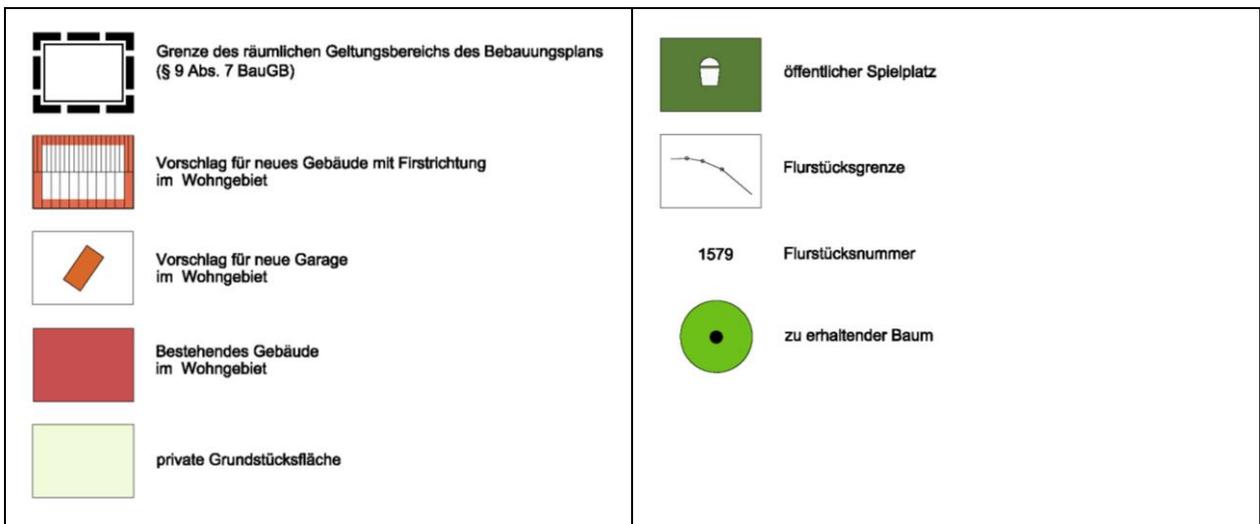
Bauamt 600.42

Hempel + Tacke GmbH, Bielefeld

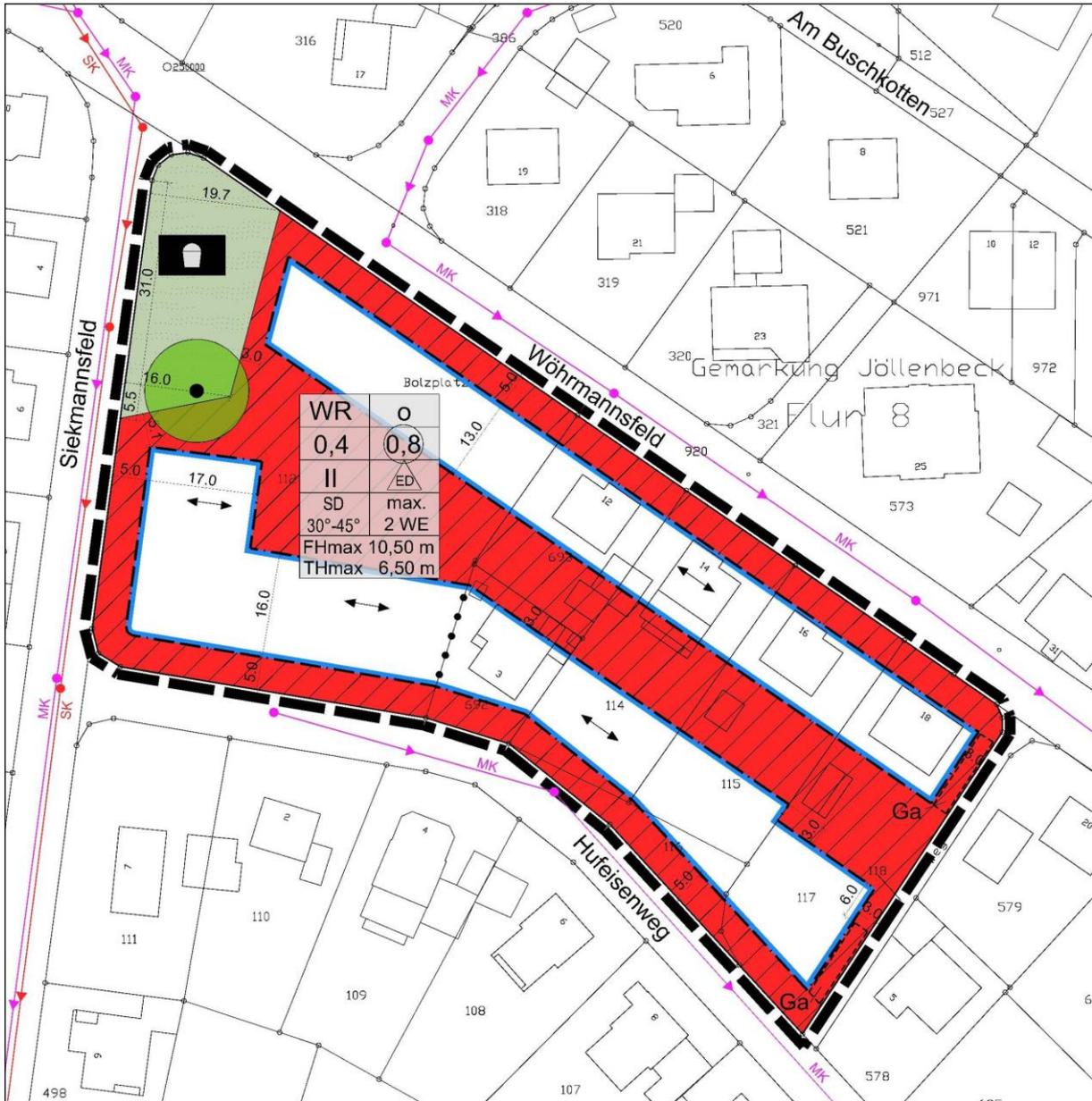
Bebauungsplan Satzung – Gestaltungsplan (ohne Maßstab)



Bebauungsplan Satzung – Gestaltungsplan-Legende



Bebauungsplan Satzung – Nutzungsplan (ohne Maßstab)



Bebauungsplan Satzung – Nutzungsplan-Planzeichenerklärung

0. Abgrenzungen

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

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

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

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

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung		Bauweise
WR	o	Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche
0,4	0,8	Geschossflächenzahl (GFZ) Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche
II	△	Anzahl der Vollgeschosse
SO	max 2 WE	Hausform
30°-45°		Dachform
FHmax 10,50 m		Dachneigung
THmax 6,50 m		Anzahl der Wohneinheiten (WE)

maximal zulässige Firsthöhe
maximal zulässige Traufhöhe

0,4 Grundflächenzahl
0,8 Geschossflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II
THmax 6,50 m maximale Traufhöhe, z.B. 6,50 m
FHmax 10,50 m maximale Firsthöhe, z.B. 10,50 m

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o offene Bauweise
△ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Ga Zweckbestimmung: Garagen

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

max. 2 WE Anzahl der zulässigen Wohneinheiten (WE)

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)

Zu erhaltender Baumbestand mit Kronentraufdurchmesser

8. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen
(örtliche Bauvorschriften)
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 2 BauO NRW 2018)

Stellung baulicher Anlagen (Firstrichtung)

Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

Bemaßung mit Angabe in Metern, z. B. 10 m

vorhandener Mischwasserkanal

vorhandener Schmutzwasserkanal

Signaturen der Katastergrundlage

vorhandene Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer, z. B. 676

vorhandenes eingemessenes Gebäude mit Hausnummer

bestehende öffentliche Verkehrsfläche

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.

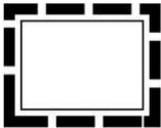
Stand: Juli 2019

Textliche Festsetzungen und Planzeichenerklärungen

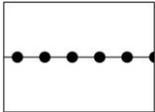
Festsetzungen gem. § 9 BauGB, BauNVO und PlanZV

0. Abgrenzungen

gemäß § 9 (7) BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
gemäß § 9 (7) BauGB



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

1. Art der baulichen Nutzung

gemäß § 9 (1) 1 BauGB



Reines Wohngebiet -WR -
gemäß § 3 BauNVO in Verbindung mit § 1 (5) - (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 (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

gemäß § 9 (1) 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 (6) BauO NRW 2018

gemäß §§ 16 und 20 (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

Traufhöhe, z. B. 6,50 m

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

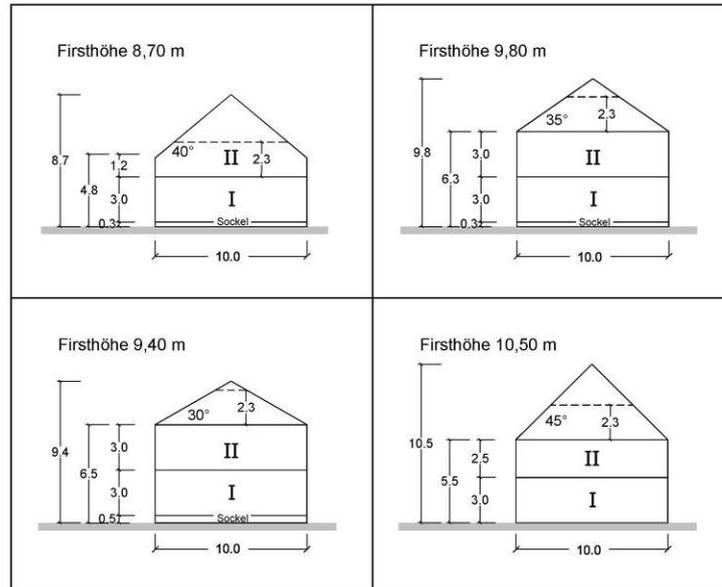
FHmax 10,50 m

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-, Dremmel- 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 (Straßenfahrbahnmittelpunkt).

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

gemäß § 9 (1) 2 BauGB

3.1 Bauweise

gemäß § 22 (1) und (2) BauNVO

- o offene Bauweise



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Hinweis: Festsetzung zu Gebäudelänge und -tiefe siehe Ziffer 8.2.1



3.2 Baugrenze

gemäß § 23 (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 und Garagen und Gemeinschaftsanlagen

gemäß § 9 (1) 4 und 22 BauGB



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

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.

Ga

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

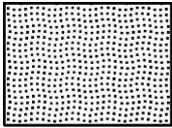
gemäß § 9 (1) 6 BauGB

max. 2
WE

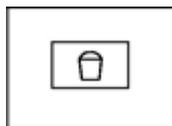
Innerhalb des Reinen Wohngebietes sind je Wohngebäude (Einzelhaus) maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Je Doppelhaushälfte ist eine Wohneinheit zulässig.

6. Grünflächen

gemäß § 9 (1) 15 BauGB



Öffentliche Grünfläche



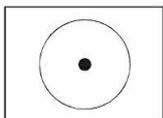
Zweckbestimmung: Spielplatz

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

gemäß § 9 (1) 20 und 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)

gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 89 (2) BauO NRW 2018

8.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen – Dächer:

8.1.1 Dachform und Dachneigung:

Zulässig sind symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° - 45°.

SD
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 Hauptdachflächen erhalten bleibt.

Die Errichtung von Dachterrassen und –einschnitten ist zulässig, wenn diese in Ihrer Gesamtlänge 50 % der Trauflänge 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.

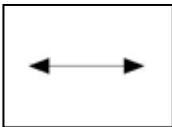
8.2.3 Drempeelhöhe:

Die Drempeelhöhe 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 ist 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 Kieselsteinen 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. Geländeneiveau) oder Anpflanzungen zulässig.

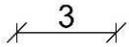
8.8 Werbeanlagen

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.

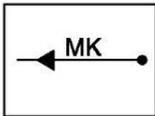
Ausnahmsweise können Werbeanlagen an Einfriedungen und in Vorgärten zugelassen werden, wenn die Anbringung an der Hauswand den Zweck der Werbeanlage nicht erfüllt.

Werbeanlagen mit bewegter, laufender und wechselnder Beleuchtung sind unzulässig.

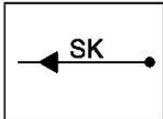
Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt



Bemaßung mit Angabe in Metern, z. B. 3 m



vorhandener Mischwasserkanal



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 Werkzeuge 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 standortheimischen oder kulturhistorisch bedeutsamen Gehölzen.

Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugelände so zu profilieren, 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.

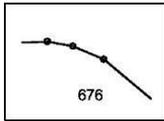
Baumstandorte im Bereich unterirdischer Ver- und Entsorgungsanlagen

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

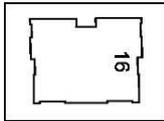
Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen bezüglich häufiger und verbreiteter Vogelarten

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.

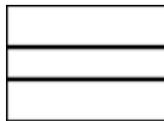
Signaturen der Katastergrundlage



vorhandene Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer, z. B. 676



vorhandenes eingemessenes Gebäude mit Hausnummer



bestehende öffentliche Verkehrsfläche