

# Bebauungsplan

## Nr. II / T3.1

### **„Theesen – Auf der Horstheide“**

Jöllenbecker Straße, Telgenbrink, östlich  
Mondsteinweg, Türkisweg, Zirkonstraße

Jöllenbeck – OT Theesen

Satzung

Text

## II.

### T e x t

zum Bebauungsplan der Stadt Bielefeld Nr. II/T 3.1 "Theesen - Auf der Horstheide" für das Gebiet zwischen Jöllenbecker Straße - Telgenbrink - östlich Mondsteinweg - Türkisweg - Zirkonstraße - Stadtbezirk Jöllenbeck -

#### A.

##### - Grenzen und Inhalt -

Gemäß § 2 Abs. 1 und 6 des Bundesbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. 08. 1976 (BGBI. I. S. 2256) wird der Bebauungsplan Nr. II/T 3.1 für das Gebiet zwischen Jöllenbecker Straße - Telgenbrink - östlich Mondsteinweg - Türkisweg - Zirkonstraße - Stadtbezirk Jöllenbeck - neu aufgestellt. Der Bebauungsplan umfaßt ein Teilgebiet der Stadt, dessen Grenzen wie folgt beschrieben werden:

##### Ausgangspunkt:

Die Nordwestecke des Flurstückes 463 der Flur 2, Gemarkung Theesen (Jöllenbecker Straße, Haus-Nr. 466); die Südwestseite der Straße "Telgenbrink" bis zur Nordostecke des Flurstückes 322, die Westseite der Flurstücke 163 und 286 bis zur Südwestecke des letztgenannten Flurstückes schräg über die Straße "Am Horstbrock" bis zur Nordostecke des Flurstückes 378, die Ostseite dieses Flurstückes, schräg über das Flurstück 379 bis zur Südwestecke des Flurstückes 151, die Südseite dieses Flurstückes, geradlinig über die Straße "Türkisweg" und schräg über die Flurstücke 138, 137 und 294 bis zur Nordseite des Flurstückes 354 bis zur Ostseite der Straße "Mondsteinweg" (Flurstück 98), schräg über die Flurstücke 98 und 58, die Nordseite der Zirkonstraße zur Nordwestecke dieser Straße, die Südwestseite der Flurstücke 495 und 497, die Westseite des Flurstückes 497, die Ostseite des Flurstückes 487, die Westseite des Flurstückes 463 zum Ausgangspunkt zurück.

Für die genaue Grenze des Bebauungsplangebietes sind die eingetragene Grenzlinie im Bebauungsplan und der vorstehend beschriebene Grenzverlauf - zum Zeitpunkt der Planaufstellung - verbindlich.

Der Bebauungsplan besteht aus

dem Verkehrs- und Grünflächenplan  
dem Bebauungs- und Baugestaltungsplan  
diesem Text und der Begründung  
sowie dem Eigentümerverzeichnis.

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 des Bundesbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. 08. 1976 - BGBI. I. S. 2256 - und § 4 der I. Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 21. November 1970 in Verbindung mit § 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Bau ONW) in der jeweils

gültigen Fassung, soweit es erforderlich ist durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text fest:

- 1) die Art und das Maß der baulichen Nutzung;
- 2) die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen;
- 3) die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten auf den Baugrundstücken;
- 4) die Verkehrsflächen;
- 5) die Versorgungsflächen;
- 6) die Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen;
- 7) die öffentlichen und privaten Grünflächen, wie Parkanlagen, Spiel- und Bolzplätze;
- 8) die Wasserflächen;
- 9) die Flächen für die Landwirtschaft;
- 10) die Flächen für Gemeinschaftsanlagen, wie Stellplätze und Garagen;
- 11) die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, wie Lärmschutzwälle;
- 12) das Anpflanzen von Bäumen;
- 13) die Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern;
- 14) die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen.

Soweit im Verkehrs- und Grünflächenplan, dem Baunutzungs- und Baugestaltungsplan sowie im Text für die zulässige Nutzung der Grundstücke keine besonderen Festsetzungen getroffen worden sind, gelten die Verordnungen über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 15.09.1977 -BGBl. I. S. 1763- die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauNVO) in der jeweils gültigen Fassung und die dazu erlassenen Rechtsverordnungen.

Verstöße gegen die gemäß § 103 BauINW im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden gemäß § 101 (1) 1 BauONW als Ordnungswidrigkeit geahndet.

B.

- Ergänzende Einzelbestimmungen zum Inhalt -

Zu A 1) - Art und Maß der baulichen Nutzung -

1. Gemäß § 1 (6) 1 BauNVO sind auch ausnahmsweise
- 1.1 in den „Reinen Wohngebieten“ kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 3 Abs. 3 der BauNVO) nicht zugelassen. \*

- 2) Bauliche Anlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig; ausgenommen sind Stellplätze und Garagen.
- 3) Die nach § 10 Abs. 2 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen geforderte Anlage von Spielplätzen ist in der Mindestvorgartenfläche und im einzuhaltenden Mindestbauwisch längs der Gebäudetiefe nicht zulässig.

Zu A 2) - die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen -

- 1) Die eingetragenen Baukörper sind verbindlich für die Firstrichtung, für die Dachform, die Dachneigung sowie für die Stellung der Gebäude.
- 2) Soweit vorhandene Gebäude auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen stehen, ist eine Nutzungsänderung der Gebäude nur zulässig, wenn sie der Nutzung entspricht, die für die Neubebauung des Grundstückes festgelegt ist. Bauliche Änderungen sind an und in den Gebäuden nur zulässig, wenn sie der Erhaltung der Bausubstanz dienen.
- 3) Die durch Baugrenzen ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen in den "Reinen Wohngebieten" und in den "Allgemeinen Wohngebieten" dürfen grundsätzlich nur bis zu einer Tiefe von 14,0 m bebaut werden.
- 3.1 Bei einer Erweiterung vorhandenen baulicher Anlagen, die ganz oder teilweise auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen stehen, ist die vorhandene Gebäudetiefe auf die zulässige Bebauungstiefe von 14,0 m anzurechnen. Die Erweiterung muß innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen erfolgen.

\* geändert durch die 1. Änderung  
(Ratsbeschluss 19.12.1980)

Stadt  
20.03.2014

Zu A 3) und A 11) - die Flächen für Stellplätze und Garage mit ihren Einfahrten auf den Baugrundstücken und die Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen -

- 1) Soweit Stellplätze oder Garagen ausgewiesen sind, müssen sie auf den dafür vorgesehenen Grundstücksflächen errichtet werden. Soweit Sammelgaragen festgesetzt sind, sind Einzelgaragen auf den dazugehörigen Wohngrundstücke ausgeschlossen. Eine andere Nutzung oder Bebauung dieser Flächen ist nicht zulässig.
- 2) Soweit im Bebauungsplan für Baugrundstücke keine Stellplätze oder Garagen vorgesehen sind, so sind diese entsprechend den Bestimmungen des § 12 der Baunutzungsverordnung und des § 64 BauONW sowie den Bestimmungen der Garagenverordnung zu schaffen.
- 3) Zur Sicherung eines reibungslosen Verkehrsablaufes auf den öffentlichen Verkehrsflächen ist jegliche Absperrung von Stellplätzen, die unmittelbar am Fahrbahnrand angelegt werden, unzulässig.

Zu A 5) - die Verkehrsflächen -

- 1) Die Grenzlinien der vorhandenen öffentlichen Straßen und Wege (Fluchtlinie), die im Bebauungsplan nicht mehr vorgesehen sind, werden aufgehoben. Die Einbeziehung dieser öffentlichen Straßen und Wege erfolgt durch besondere Verfahren.
- 2) Soweit in den einzuziehenden öffentlichen Straßen und Wegen Versorgungsleitungen vorhanden sind und diese Leitungen nicht verlegt werden, müssen die betreffenden Flächen vor Rückübertragung oder bei einem Verkauf zugunsten der Versorgungsunternehmen mit Leitungsrechten belastet werden.
- 3) Die im Gestaltungsplan eingetragenen Maße für die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen in ihre einzelnen Bestandteile wie Fahrbahnen, Schrammborde, Geh- und Radwege, Park- und Pflanzstreifen usw. haben nur nachrichtliche Bedeutung. Sie werden erst in den Ausbauplänen verbindlich festgesetzt, die auch für die endgültige Höhenlage der Erschließungsanlagen maßgebend sind.

- 4) Die Bepflanzung von Grundstücksteilflächen, die als Sichtdreiecke im Bereich von Straßeneinmündungen ausgewiesen sind, darf eine Höhe von 0,60 m nicht überschreiten.
- 5) Entlang der Jölllenbecker Straße ( L 783) sind Zu- und Abfahrten zu den Grundstücken unzulässig.

Zu A 8) - die öffentlichen und privaten Grünflächen, wie Parkanlagen, Spiel- und Bolzplätze -

Nach den Planfestsetzungen sollen in der öffentlichen Grünfläche ein Bolz- und ein Kinderspielplatz untergebracht werden.

Zu A 14) - die Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen -

- a) Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist auf allen Baugrundstücken ein mindestens 3,0 m tiefer Grundstückstreifen als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten (Vorgartenfläche), soweit nicht die Festsetzungen des Bebauungsplanes entgegenstehen. Die angelegte Vorgartenfläche muß deutlich erkennbar von der öffentlichen Verkehrsfläche abgegrenzt werden.
- b) Durch die Bepflanzung der Vorgärten darf die für den öffentlichen Verkehr erforderliche Übersicht nicht beeinträchtigt werden.
- c) In den Vorgärten dürfen bauliche Anlagen weder oberirdisch noch unterirdisch aufgestellt, errichtet oder eingebaut werden. Diese Flächen dürfen ferner weder zu gewerblichen Zwecken oder Werbezwecken, zum Aufstellen oder Lagern von Gegenständen aller Art noch zu Schaustellungen und zum Ausstellen von Kraftfahrzeugen benutzt werden (s. Ausnahmen 4).

Zu A 16) - die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen -

- 1) Ungleiche Dachneigungen sind unzulässig.
- 2) Rampen für Tief- und Kellergaragen sind in Vorgärten nicht zugelassen.
- 3) Alle Baugrundstücke sind gegen die öffentlichen Verkehrsanlagen durch Rasenkantensteine abzugrenzen.

Als Grundstückseinfriedigungen sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und auf den seitlichen

Grundstücksgrenzen im Vorgartenbereich lebende Hecken, ggf. mit Spanndraht oder Spriegelzäune bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

- 4) Entlang der L 783 (Jölllenbecker Straße) sind die Baugrundstücke zwischen der geplanten Straßenbegrenzungslinie und dem vorgesehenen Lärmschutzwall lückenlos - ohne Tür und Tor - einzufriedigen, im Bereich der freizuhaltenden Sichtdreiecke nicht über 0,60 m gemessen von Oberkante der Straße.

Soweit im Bebauungsplan keine besonderen Festsetzungen getroffen wurden, sind Einfriedigungen anderer Art nur auf oder hinter den straßenseitigen Baugrenzen - auch auf den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen - zulässig. Diese Einfriedigungen dürfen die Höhe von 2,0 m nicht überschreiten. Zulässig sind:

Hecken aller Art, Holzlatten- oder Plankenzäune, Maschen- oder Spanndraht oder Mauern. Bei unterschiedlichen Geländehöhen ist die zulässige Höhe der Einfriedigung von dem tiefer gelegenen Grundstück aus zu messen.

- 5) Zur Vermeidung von Störungen des Straßen- und Ortsbildes und um einwandfreie Höhenübergänge der Grundstücke untereinander zu erhalten, ist die Veränderung der natürlichen Erdgleiche durch Aufschüttung oder Abgrabung auf allen Grundstücken nur zulässig, soweit sie für die bauliche oder sonstige Nutzung der Grundstücke erforderlich ist und die hierbei entstehenden Gelände-niveauunterschiede zwischen den einzelnen Grundstücken sowie zu den Verkehrs- und Grünflächen durch Böschungen bis zu 30° ausgeglichen werden können. Abgrabungen im Bereich der Vorgärten sind unzulässig.

- 6) Behelfsbauten, das sind bauliche Anlagen aus Holzwerk, Baustoffplatten, Kunststoffhüllen, Blechtafeln, Pappbekleidungen, Jute, Papierstoffen u.ä., dürfen auf allen Grundstücken nicht errichtet werden. Dazu rechnen insbesondere auch Verkaufswagen und -buden, auch wenn sie täglich aufgestellt und abgeräumt werden.

- 7) Drempeiwände über 0,60 m sind unzulässig. Die Drempeihöhe wird gemessen an der Vorderkante der Außenwand des Gebäudes zwischen der Oberkante der letzten Rohdecke und der Oberkante der Sparren. Dauchaufbauten sind bei Gebäuden mit einer Dachneigung unter 40° nicht zulässig. Bei Gebäuden mit einer Dachneigung über 40° darf die Summe der Breiten aller Dauchaufbauten höchstens die Hälfte der Länge der Traufe betragen.

- 8) Sockel sind bei Einfamilienhäusern und Doppelhäusern nur aus dauerhaften, farbbeständigen Material und bis

zu einer Höhe von 0,50 m bei Mehrfamilienhäusern nur bis zu einer Höhe von 0,90 m zulässig. Der Sockel wird bergseitig gemessen von der gewachsenen (natürlichen) Erdoberfläche bis zur Oberkante der Kellerdecke bzw. des Erdgeschoßfußbodens.

C.

- Ausnahmen -

\* In der Anlage Vergleichsplan  
technischen Einrichtung Gebäu-  
gemacht werden soll.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes können gemäß § 31 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes außer den nach der Baunutzungsverordnung möglichen und durch den Bebauungsplan nicht ausgeschlossenen Ausnahmen noch folgende Ausnahmen zugelassen werden:

1. Eine Abweichung von der festgelegten Dachform, Dachneigung und Firstrichtung, wenn dies zur Anpassung an vorhandene Nachbargebäude zweckmäßig ist.

Bei aneinander gebauten Gebäuden sind nur gleiche Dachneigungen zulässig, wobei der später Bauende die Dachneigung von dem Gebäude des zuerst Bauenden zu übernehmen hat.

Eine Erhöhung der Dachneigung bis zu 38°, wenn die über dem Niveau des Erdbodens eine Solaranlage - zur Warmwassererwärmung -

2. Abweichungen von der festgelegten Lage und den zulässigen Materialien der Einfriedigung; zur Anpassung an die Einfriedigung der Nachbargrundstücke.
3. Höhere Drempeiwände als 0,60 m bei ein- und zwei-geschossigen Gebäuden
  - a) oberhalb der Erd- bzw. Obergeschoßdecke bei zurück-springenden Bauteilen bis zu höchstens 2/3 der Gebäude-länge; jedoch nur bei Gebäuden bis zu einer Tiefe von 14,0 m und
  - b) bei einhüftigen Gebäuden auf der Gebäudeseite mit tiefer-liegender Traufe. Ungleiche Dachneigungen sind unzulässig.
4. Die Anlage von Stellplätzen in Vorgärten durch befestigte Spuren, wenn die notwendigen Einstellplätze an einer anderen Stelle der Baugrundstücke nicht untergebracht werden können und ein Vorgarten in der Tiefe von mindestens 5,0 m angelegt wird.
5. Dachaufbauten bei 1-geschossigen Gebäuden. In allen Bereichen Wohngebiete nicht stornale Handwerkerbetriebe gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1 B. G. M. V. C.
6. Siehe Rückseite !

D.

- Aufhebung von Bebauungsplänen -

Durch diesen Bebauungsplan werden aufgehoben:

Der westliche Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. II/ T 3 "Auf der Horstheide" der ehemaligen Gemeinde Theesen.

6. Eine Abweichung von der vorgeschlagenen Sockelhöhe, insbesondere in Bezug auf das natürliche Gelände, wenn besondere Geländebeziehungen nachgewiesen werden.





