

# Bebauungsplan

## Nr. II / T3.3

### „Telgenbrink“

Am Horstbrink, Horstheider Weg,  
Mondsteinweg, Türkisweg

Jöllennebeck – OT Theesen

Satzung

Text

## Angabe der Rechtsgrundlagen

### Rechtsgrundlagen:

- § 1 des Bundesbaugesetzes (BBauG)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976  
(BGBI. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom  
6. Juli 1979 (BGBI. I S. 949).
- § 2 des Bundesbaugesetzes
- § 9 des Bundesbaugesetzes
- § 10 des Bundesbaugesetzes
  
- § 81 der BauO für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbau-  
ordnung - (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung  
vom 26. Juni 1984  
(GV. NW. 1984 S. 419).

### Hinweis:

Die Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der  
Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBI. I S. 1763)  
ist anzuwenden.

Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen  
Bestimmungen gem. § 1 (4) - (9) BauNVO getroffen sind, wer-  
den die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

## **Textliche Festsetzungen**

-16

**Bebauungsplan Nr. II/T 3.3**

# D Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise

## 0 Abgrenzungen

gem. § 9 (7) B Bau G

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Gemäß § 9 (7) BBauG

### Planaufhebung

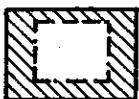
Durch den Bebauungsplan Nr. II/T 3.3 wird der Bebauungsplan Nr. II/T 3 in den südwestlichen Teilen aufgehoben, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. II/T 3.3 liegen.

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten

Gemäß § 16 (5) BauNVO

## 1 Art der baulichen Nutzung

gem. § 9(1)1 B Bau G

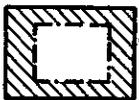


WR

Reines Wohngebiet - WR -

Gemäß § 3 BauNVO

Ausnahmen gemäß § 3 (3) sind nach § 1 (6) 1 BauNVO ausgeschlossen.



WA

Allgemeines Wohngebiet - WA -

Gemäß § 4 BauNVO

Ausnahmen gemäß § 4 (3) sind nach § 1 (6) 1 BauNVO ausgeschlossen.

## 2 Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9(1)1 B Bau G

Geschoßflächenzahl, Grundflächenzahl

soweit im Plan nicht anderes eingetragen ist, gelten die Höchstwerte des § 17 BauNVO

Beispiel:

1,0  
0,6

GFZ 1,0 - Geschoßflächenzahl -

GRZ 0,6 - Grundflächenzahl -

Zahl der Vollgeschosse - VG -

Gemäß §§ 16 und 18 BauNVO

I

1 Vollgeschosse als Höchstgrenze, VG im Untergeschoß unzulässig

II

2 Vollgeschosse als Höchstgrenze, VG im Untergeschoß unzulässig

Hinweis: Abmessung

Höhe bauliche Anlagen siehe Ziffer 12

### 3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen, Mindestgröße, Mindestbreite und Mindestdiefe der Baugrundstücke

gem. § 9(1) 2. BBauG  
gem. § 9(1) 3. BBauG

#### Bauweise

0  
9

Gemäß § 22 BauNVO  
Offene Bauweise  
Geschlossene Bauweise

#### Baugrenze

Gemäß § 23 (3) BauNVO  
Baugrenzen zur Abgrenzung der max. überbaubaren Grundstücksfläche, soweit die Höchstgrenzen für GFZ und GRZ gemäß § 17 BauNVO nicht entgegenstehen.

#### Hinweise:

Fällt die Baugrenze mit der Straßenbegrenzungslinie zusammen, so ist die Baugrenze einzutragen.



Darstellung der entsprechend Bebauungsplanvorschlag nicht überbauten Grundstücksflächen im Gestaltungsplan.

#### Stellung der baulichen Anlagen



Gemäß § 9 (1) 2. BBauG

Gebäude mit Flachdach. Die eingetragene Stellung der baulichen Anlagen ist hinsichtlich ihrer Ausrichtung verbindlich.



Hauptfirstrichtung bei Gebäuden mit geneigtem Dach. Die eingetragene Stellung der baulichen Anlagen ist hinsichtlich ihrer Ausrichtung verbindlich.

### 4 Flächen für Nebenanlagen, Flächen für die Errichtung von Anlagen für die Kleintierhaltung; sowie Flächen für Gemeinschaftsanlagen wie Kinderspielflächen, Freizeiteinrichtungen Stellplätze und Garagen

gem. § 9(1) 4. BBauG  
gem. § 9(1) 19. BBauG  
gem. § 9(1) 22. BBauG

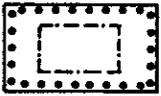
#### Stellplätze und Garagen



Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen und wenn bauordnungsrechtliche Belange nicht entgegenstehen auf den nicht überbaubaren Flächen vor der hinteren Baugrenze zulässig (Einschränkungen für die private Grünfläche siehe Ziffer 7, Einschränkungen für die Vorgartenflächen siehe Ziffer 10).

## 5 Flächen für den Gemeinbedarf

gem. § 9(1) 5 BBauG



Fläche für den Gemeinbedarf

Gemäß § 9 (1) 5 BBauG

Zweckbestimmung:



Kindergarten

## 6 Verkehrsflächen

gem. § 9(1) 11 BBauG

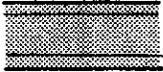
Straßenbegrenzungslinie

Öffentliche Verkehrsfläche

Gemäß § 9 (1) 11 BBauG

Zur Sicherung eines reibungslosen Verkehrsablaufes auf den öffentlichen Verkehrsflächen sind jegliche Tore und Absperrungen von Garagen, Einfahrten 5 m gemessen von der Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen. Absperrungen von Stellplätzen, die unmittelbar an der öffentlichen Verkehrsfläche liegen, sind unzulässig.

Hinweis:



Die Einteilung der öffentlichen Verkehrsfläche in Gehweg, Fahrbahn und dgl. im Gestaltungsplan erfolgt nur als Hinweis.

Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

Gemäß § 9 (1) 11 BBauG

Zweckbestimmung:

Öffentlicher Parkplatz



Fuß- und Radweg (siehe Eintragung im Nutzungsplan)

Für Anlieger befahrbare Wohnwege:



Diese öffentliche Verkehrsfläche soll in der Oberflächenstruktur bzw. in der Material- und Farbgestaltung von der angrenzenden Fahrbahn deutlich abgehoben werden.



## 7 Grünflächen

gem. § 9(1) 15 BBauG

Private Grünfläche



Gemäß § 9 (1) 15 BBauG

Zweckbestimmung:

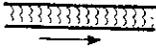
Gärtnerische Anlage

Die als private Grünfläche festgesetzten Bereiche sind naturnah mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Rasenflächen sind nicht zulässig. Damit die Funktion dieser Fläche nicht beeinträchtigt wird, sind hier Vorhaben im Sinne des § 29 BBauG nicht zulässig.

8

Wasserflächen

Gemäß § 9 (1) 16 BBauG

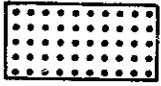


Zweckbestimmung:  
Bachlauf

9

Flächen für die Landwirtschaft und für die Forstwirtschaft

gem § 9(1) 18 B Bau G



Flächen für die Forstwirtschaft

Gemäß § 9 (1) 18 BBauG  
Wald

10

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft,  
Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern,  
Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die  
Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern

gem. § 9(1) 20 B Bau G  
gem. § 9(1) 25 B Bau G

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Gemäß §§ 9 (1) 25 a BBauG



Anzupflanzende Bäume

(gilt nicht standort-, sondern flächenbezogen)

Vorgartenfläche:

Entlang der zur Erschließung dienenden öffentlichen Verkehrsflächen ist der zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze gelegene Grundstücksstreifen in einer Tiefe bis zu 3 m als Grünfläche anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten (Vorgartenfläche).

Als Ausnahme kann in den Gebieten, für die offene Bauweise festgesetzt ist, für notwendige Stellplätze, Garagenvorplätze und Zufahrten die Befestigung der Vorgartenfläche bis zu 1/3 dieser Fläche zugelassen werden, wenn andere Grundstücksflächen hierfür nicht geeignet sind.

In den Gebieten, in denen geschlossene Bauweise festgesetzt ist, darf die Befestigung der Vorgartenfläche für die genannten Zwecke die Hilfe des o. g. Grundstücksstreifens betragen, wenn andere Grundstücksflächen hierfür nicht geeignet sind.

11

Von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung, Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden Vorkehrungen

gem. § 9(1) 24 B Bau G

Die zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden Vorkehrungen

Gemäß § 9 (1) 24 BBauG

WA<sub>1</sub>

Zur Minderung von Lärmeinwirkungen auf das mit WA<sub>1</sub> besonders gekennzeichnete Allgemeine Wohngebiet gilt folgende Festsetzung:

In den Dachgeschossen dieser Bebauung sind keine Fenster nach Osten hin zulässig.

WA<sub>2</sub>



Zur Minderung von Lärmeinwirkungen auf das mit WA<sub>2</sub> besonders gekennzeichnete Allgemeine Wohngebiet gilt folgende Festsetzung:  
Die hier vorgesehenen Wohnungen sind nach Westen zu orientieren.  
Im gekennzeichneten Bereich sind Fenster von Aufenthaltsräumen nicht zulässig.

## 12 Festsetzungen gem § 9 (4) B BauG

in Verb. mit § 81 (4) Bau ONW  
(örtliche Bauvorschriften)

### Gestaltung der baulichen Anlagen sowie Gestaltung der Nebenanlagen

#### Dachgestaltung

Im gesamten Plangebiet sind nur geneigte Dächer als Satteldach zulässig; als Ausnahme sind Flachdächer bei eingeschossigen untergeordneten Baukörpern zulässig,

Dachneigung 35 bis 38°

Dachaufbauten, Dacheinschnitte: Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zulässig:

- wenn deren Breite 1/3 der Gesamtbreite der Hausfront nicht übersteigt - bei an- und eingebauten Hauselementen wie Doppelhäusern und Reihenhäusern bezieht sich die Breite auf die einzelne Hauseinheit -
- wenn sie zum Ortgang einen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten
- wenn der Dachgaubenfuß (Schnittpunkt der Gaubenfront mit der Dachfläche) oder der Rand von Dacheinschnitten mindestens 1 m Abstand von der Traufe hat
- wenn die Traufe ohne Unterbrechung durchgeführt wird.

#### Drempe

Dempel sind zulässig.

### Abmessung von baulichen Anlagen

Sockelhöhe - SH -:

Sockel dürfen bei eingeschossiger Bebauung maximal 0,30 m ansonsten maximal 0,60 m hoch sein. Diese Höhe ist bergseitig von der natürlich gewachsenen Erdoberfläche bis zur Oberkante des Erdgeschoßfußbodens zu messen.

Drempehöhe - DH -:

Drempe dürfen max. 0,60 m hoch sein. Diese Höhe ist an der Vorderseite der Außenwand von Oberkante Rohdecke bis zur Oberkante Sparren zu messen.

Ausnahme:

Höhere Drempewände sind zulässig, wenn bei zurückspringenden Gebäudeteilen oberhalb der Geschoßdecke dieser Rücksprung höchstens 1/3 der Gebäudelängen beträgt und das Gebäude hier nicht tiefer (breiter) als 14 m ist.

Firsthöhe - FH -:

Firste dürfen max. 5,50 m hoch sein. Diese Höhe ist ab Oberkante des Dachgeschoßfußbodens zu messen.

Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe der Einfriedigungen

Einfriedigungen an öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen:  
Zur Erzielung eines einheitlichen Ortsbildes sind an öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen und auf den seitlichen Grundstücksgrenzen bis zu einer Tiefe von 5 m Einfriedigungen nur als lebende Hecken, ggf. mit Spanndraht, oder Holzzäune bis zu einer Höhe von 0,60 m zulässig.

**13** Nachrichtliche Übernahmen von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen

gem § 9(6) B Bau G

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Natur- und Landschaftsschutzes

Zweckbestimmung:  
Landschaftsschutzgebiet



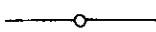
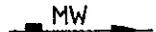
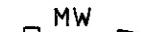
Vorhandene Landschaftsschutzgebietsgrenze, die durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes nicht verändert wird.

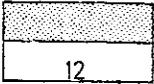
Natur-, Boden- und Baudenkmäler in der Stadt Bielefeld

Hinweis:  
Wenn bei den Erdarbeiten kulturgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege in Bielefeld anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 3 Werkstage in unverändertem Zustand zu erhalten.

**14**

Sonstige Darstellungen zum Planinhalt

-  Vorhandene Flurstücksgrenze
-  Vorgeschlagene Flurstücksgrenze
-  Mischwasserkanal vorhanden
-  Mischwasserkanal geplant
-  Böschung
-  Vorschlag für eine eingeschossige Bebauung mit geneigtem Dach
-  Vorschlag für eine zweigeschossige Bebauung mit geneigtem Dach
-  Vorschlag für Bebauung mit flachem Dach



Vorhandenes Gebäude mit Hausnummer

Obersicht über Flächen in ha

- ca. 1,3 ha Reines Wohngebiet
- ca. 1,0 ha Allgemeines Wohngebiet
- ca. 0,4 ha Öffentliche Verkehrsfläche
- ca. 0,2 ha Private Grünfläche
- ca. 0,3 ha Fläche für den Gemeinbedarf
- ca. 0,3 ha Fläche für die Forstwirtschaft
- ca. 0,02 ha Wasserfläche

---

- 3,52 ha Größe des Plangebietes

Obersicht über die Zahl der Wohneinheiten (WE)

- ca. 9 WE vorhanden
- ca. 47 WE geplant

---

- ca. 56 WE gesamt

Hinweis:

- Ziffern in Klammern, z. B. (2), stellen die Bezugnahme auf verwaltungsinterne "Vorschläge für die Erarbeitung von Bebauungsplänen (Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise)" dar.