

Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018);

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);

das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986);

§ 88 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000, (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.10.2008 (GV. NRW S. 644);

die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 866), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2008 (GV. NRW. S. 514);

Anmerkung

Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) bis (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zwischenhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bestandsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gemäß § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise

O. Abgrenzungen

- 0.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes gemäß § 9 (7) BauGB
0.2 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten gemäß § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO

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

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind die nach § 4 (3) Nm. 4, 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) unzulässig.

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

- 2.1 Grundflächenzahl (GRZ) gemäß §§ 16 und 19 BauNVO
zulässige Grundflächenzahl, 0,4
2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO
zulässige Geschossflächenzahl, 0,8
2.3 Zahl der Vollgeschosse gemäß §§ 16 u. 20 (1) BauNVO
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, max. zwei Vollgeschosse
2.4 Höhe baulicher Anlagen gemäß §§ 16 und 18 BauNVO
Traufhöhe als Höchstmaß, z. B. 4,50 m
Die Traufhöhe wird gemessen von der natürlich gewachsenen Geländeoberfläche bis zur Schrittkante der Außenkante der Außenwandfläche mit der Oberkante der Dachhaut.
FH: 11,50 m
Ersthöhe als Höchstmaß, z. B. 11,50 m
Die Ersthöhe wird gemessen von der natürlich gewachsenen Geländeoberfläche bis zur Schrittkante der Dachflächen bzw. bis zum höchsten Punkt der Dachhaut.

TH: 4,50 m
Die Traufhöhe wird gemessen von der natürlich gewachsenen Geländeoberfläche bis zur Schrittkante der Außenkante der Außenwandfläche mit der Oberkante der Dachhaut.

FH: 11,50 m
Die Ersthöhe wird gemessen von der natürlich gewachsenen Geländeoberfläche bis zur Schrittkante der Dachflächen bzw. bis zum höchsten Punkt der Dachhaut.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB

- 3.1 Bauweise gemäß § 22 BauNVO
Offene Bauweise
3.2 Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO
Baugrenze
3.3 Stellung der baulichen Anlagen
Gebäudeelängsachse, gleichzeitig Hauptstrichrichtung

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

- 4.1 Stellplätze, Carports und Garagen sowie Nebenanlagen gemäß §§ 12, 14 und 21a BauNVO
Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie an den Schmalseiten von Baufreiräumen, die nicht öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt sind, zulässig. Vor Garagen und Carports ist zu den für die Erschließung des Grundstückes erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von mind. 5,00 m einzuhalten.
Stellplätze sowie untergeordnete Nebenanlagen - bis 30 m² Bruttoflächeninhalt - sind auf den Baugrundstücken auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Innerhalb der Vorgartenfläche (siehe Punkt 10.1) sind Garagen, Carports und untergeordnete Nebenanlagen - bis auf Stellplätze für Müllbehälter - unzulässig. Zuwegungen zum Hauseingang, Grundstückszufahrten und Stellplätze sind zulässig, soweit die Summe der so befestigten Flächen nicht mehr als 40 % der Vorgartenfläche beträgt.
Anmerkung:
Zur Ausführung der Stellplätze auf den Baugrundstücken siehe Punkt 9.1 der textlichen Festsetzungen.

5. Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- 5.1 Straßenbegrenzungslinie
Die Straßenbegrenzungslinie grenzt auch Verkehrsflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung gegeneinander ab.
5.2 Öffentliche Verkehrsfläche mit allgemeiner Zweckbestimmung
5.3 Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Befahrbarer Wohnweg
F+R
Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

6. Flächen für Versorgungsanlagen gemäß § 9 (1) Nr. 12, 13 BauGB

- 6.1 Fläche für Versorgungsanlagen gemäß § 9 (1) Nr. 12 BauGB
Zweckbestimmung: Elektrizität (Netztrafostation)
Zweckbestimmung: Fernwärme (Übergabestation)

7. Grünflächen gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB

- 7.1 Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Parkanlage
Zweckbestimmung: Kinderspielfeld

8. Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 9 (1) Nr. 18 BauGB

- 8.1 Fläche für die Landwirtschaft

9. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB

- 9.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB
Die Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Fuß-/Radweg, die Wege und Plätze im Bereich der öffentlichen Grünflächen, private Grundstückszufahrten, Stellplätze und Hofflächen sowie die mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Flächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z. B. Rasen-pflaster, Rasenfestgestein, Porenslein, Schotterrasen, Kies oder wassergebundene Decke) auszuführen.
9.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. Nr. § 9 (1) Nr. 20 BauGB
Den durch die Realisierung der im Bebauungsplan festgesetzten Erschließungsanlagen und Wohnbebauung zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft werden die Flächen auf den Teilflächen A, B 1 (Flst.-Nr. 785, Flur 55), B 2 (Flst.-Nr. 1068, Flur 52) und C (Flst.-Nr. 785, Flur 55) für den Ausgleich gem. § 9 (1a) BauGB zugeordnet (Sammelausgleichsfläche).
Maßnahme 1: Entwicklungsziel „Feldgehölze“
Auf der Teilfläche A ist eine Gehölzfläche zu entwickeln, zu pflegen und nach evtl. Abgang zu ersetzen.
Maßnahme 2: Entwicklungsziel „Obstwiese“
Auf den Teilflächen B1 und B2 ist eine Obstwiese anzulegen und zu pflegen. Die Obstgehölze sind nach evtl. Abgang zu ersetzen.
Maßnahme 3: Entwicklungsziel „Gewässerbegleitender Grün- und Gehölzstreifen“
Entlang des Weibaches ist ein gewässerbegleitender Grünstreifen zu entwickeln und mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, zu pflegen und nach evtl. Abgang zu ersetzen.

10. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB

- 10.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB
Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind die zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den vorderen Baugrenzen gelegenen nicht überbaubaren Grundstücksflächen in einer Tiefe von mind. 3 m gärtnerisch anzulegen, zu gestalten und zu unterhalten (Vorgartenfläche).
Anmerkung:
Zur Einschränkung der Zulässigkeit von Stellplätzen, Carports und Garagen sowie Nebenanlagen in der Vorgartenfläche siehe Punkt 4.1 der textlichen Festsetzungen.
Auf den entsprechend umgrenzten Flächen in den allgemeinen Wohngebieten sind entlang der Straße Jöllheide im Übergang zur freien Landschaft geschrittene Hecken aus Laubgehölzen (z. B. Hainbuche) mit einer Höhe von max. 1,80 m zu pflanzen.
In der Straße Auf der Großen Heide sind außer an den drei im Nutzungsplan zeichnerisch dargestellten Standorten in Abhängigkeit von den zukünftigen Grundstückerschließungen insgesamt 15 Bäume zu pflanzen.
Gelegene Pflanzarten und Pflanzqualitäten für die unter Punkt 9 und 10 getroffenen Festsetzungen sind den nachstehenden Pflanzlisten als Empfehlung zu den Pflanzgeboten (beispielhafte Aufzählung) zu entnehmen:
Liste Nr. 1: Bodendeckende Gehölze und Stauden - Auswahl
Gehölze
z. B. Niedriger Hartriegel, Efeu, Mahonie, Kriechspindel, Niedrige Heckenkirsche
Stauden
z. B. Frauentamie, Storchschnabel, Teppich-Johanniskraut, Lungenkraut
Liste Nr. 2: Einzelbäume und Baumgruppen
Standortgerechte Bäume I. Ordnung z. B. Berg-Ahorn, Esche, Stiel-Eiche
Standortgerechte Bäume II. Ordnung z. B. Schwarzerle, Vogelskirsche, Hainbuche

Liste Nr. 3: Hecken, Pflanzgebot Abpflanzung Wohngebiete

- Standortgerechte Sträucher z. B. Kornelkirsche, Berg-Johannisbeere, Echte Brombeere, Sal-Weide
Liste Nr. 4: Obstbäume (Auswahl)
Heimische, regionaltypische, standortgerechte Sorten
Liste Nr. 5: Heimische Sträucher
Standortgerechte Sträucher z. B. Roter Hartriegel, Haselnuß, Schwarzer Holunder, Vogelbeere
Liste Nr. 6: Freiwachsende Hecke / Feldgehölze
Standortgerechte Bäume I. Ordnung z. B. Berg-Ahorn, Winterlinde
Standortgerechte Bäume II. Ordnung z. B. Hainbuche, Eberesche
Standortgerechte Sträucher z. B. Kornelkirsche, Roter Hartriegel, Ohrweide, Schwarzer Holunder
Liste Nr. 7: Uferanpflanzung Weibach
Standortgerechte Bäume I. Ordnung z. B. Schwarzerle, Sand-Birke
Standortgerechte Sträucher z. B. Pfaffenhütchen, Sal-Weide, Gemeiner Schneeball
Liste Nr. 8: Pflanzen für Fassadenbegrünungen
z. B. Berg-Waldrebe, Kletterhortensie, Durchwachsendes Geißblatt, Wilder Wein
Liste Nr. 9: Pflanzen für extensive Dachbegrünungen
z. B. Moos, Mauerpfeffer, Teppichsedum

11. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB

- 11.1 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
GFL 1
Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Eigentümer und Nutzungsberechtigten der angrenzenden Grundstücke zu belastende Fläche
GFL 2
Mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit und Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Eigentümer und Nutzungsberechtigten der angrenzenden Grundstücke zu belastende Fläche
Mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger (Stadt Bielefeld, Stadtwerke Bielefeld) zu belastende Fläche

12. Die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung, die zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB

- 12.1 Verkehrslärm - vorbelastete Bereiche -
Die Gebäude der 1. nordwestlichen Baureihe, der 1. nördlichen Baureihe und der 1. Baureihe entlang der Straße Jöllheide (in der Planzeichnung umgrenzte Bereiche) sind durch passive Lärmschutzmaßnahmen (Grundrissgestaltung, schalldämmende Außenwände, Dächer, Lüftungseinrichtungen und Fenster) vor schädlichen Lärmeinwirkungen damit zu schützen, dass in Wohnräumen tags 35 dB (A) und in den Schlafräumen nachts 30 dB (A) bei geschlossenen Türen und Fenstern nicht überschritten werden.
Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis nach VDI 2719 ist zu erbringen.
Die Wohnungsgrundrisse in den oben genannten Bereichen sind so auszurichten, dass besonders schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume sowie Außenwohnbereiche (Terrassen und Balkone) möglichst zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden.

13. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NW

- 13.1 Dachform und Dachneigung
Zulässig sind in den entsprechend gekennzeichneten Bereichen geneigte Dächer (GD) mit einer Neigung von 35°-45° und Satteldächer mit einer Neigung von 15°-30°.
Als Ausnahme sind für Nebenanlagen, Carports und Garagen auch Flachdächer sowie Dächer mit geringeren Neigungen als das Dach des zugehörigen Hauptgebäudes zulässig.
Dächer und Dachendeckungen von nebeneinander stehenden Gebäuden, Nebenanlagen, Carports und Garagen sind hinsichtlich Form, Neigung und Farbe einheitlich zu gestalten.
Für die Dachflächen sind nur Dachendeckungen mit matter Oberfläche zulässig. Außerdem sind Dachneigungen zulässig.
Solaranlagen sind auf allen geeigneten Dachflächen zulässig.
13.2 Einfriedungen
In den Vorgartenbereichen hin zu öffentlichen Verkehrsflächen sind als Einfriedungen geschrittene Hecken, Holzzäune oder mit Strauchpflanzungen eingefasste Zäune bis 0,80 m über Oberkante der angrenzenden Straßenseite zulässig.
In den rückwärtigen Bereichen bzw. entlang der privaten Grundstücksgrenzen sind als Einfriedungen Hecken bis 1,80 m Höhe oder mit Strauchpflanzungen eingefasste Zäune bis 1,80 m Höhe zulässig.
13.3 Werbeanlagen
In dem unmittelbar südlich an den öffentlichen Grünzug grenzenden allgemeinen Wohngebiet sind max. 2 Werbeanlagen je Sätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen bis zur Höhe Unterkante Fenstersturz des 1. Obergeschosses angebracht werden.
Gegenüber der Gebäudewand ausragende Werbeanlagen sind mit einer Höhe von max. 0,80 m und einer Breite von 0,80 m zulässig. Flach auf der Gebäudewand angebrachte Werbeanlagen sind mit einer Höhe von max. 0,60 m und einer Breite von 3,00 m bzw. bei Verwendung von Einzelbuchstaben max. 5,00 m zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig.

14. Hinweise

- 14.1 Geländeauffüllung
In den entsprechend gekennzeichneten Bereichen ist eine Geländeerhöhung um ca. 0,30-0,50 m gemäß Erschließungsplanung herzustellen, um ausreichende Kanaltiefen zu gewährleisten.
14.2 Schutz von unterirdischen Leitungen
Bei geplanten Anpflanzungen sind in einer Breite von 2,50 m beidseits der vorhandenen und geplanten Kanaltassen keine bewurzeltenden Bäume und Sträucher vorzuziehen.
14.3 Boden- und Grundwasserschutz
Aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers wird empfohlen, auf den Bau von Kellern zu verzichten oder diese wasserdicht auszubilden.
Auf die gesetzlichen Regelungen und DIN-Vorschriften zum Bodenschutz bei Baubarbeiten wird hingewiesen.
Es dürfen keine Drainagen zur permanenten Absenkung des Grundwassers errichtet werden.
Sonstige Darstellungen zum Planinhalt
vorhandene Bebauung
vorhandene Flurstücke
Flurstücksnummer, z. B. 93
vorhandene Gasleitung VG 200 GGG-Wasserversorgung VW 300 PVC
vorhandener Regenwasserkanal
vorhandener Schmutzwasserkanal
geplanter Regenwasserkanal
geplanter Schmutzwasserkanal
Nutzungsplan
Bezeichnung benachbarter Bebauungspläne
Grenze benachbarter Bebauungspläne
künftige Grenze des Landschaftsschutzgebietes
Grundwasserstandsstelle mit Nummer (GWMSI Nr. 46)
Altablagerung mit entsprechender Bezeichnung
Gestaltungsplan
Vorschläge für:
Bebauung mit geneigtem Dach
Garage mit Zufahrt
Anzupflanzender Baum
Einteilung der öffentlichen Verkehrsflächen, z. B. in Gehweg, Fahrbahn

VERFAHRENSVERMERKE

Stand der Kartengrundlage:
Die Kartengrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung vom 18.12.1990 in der z. Zt. gültigen Fassung.
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.
Bielefeld,
Stadt Bielefeld
Der Oberbürgermeister
Vermessungs- und Katasteramt
I. A.
Diese(r) Bebauungsplan / Bebauungsplanänderung ist am vom Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld als Entwurf beschlossen worden.
Bielefeld,
Vorsitzender
Schriftführer/in
Dieser Entwurf hat einschließlich des Textes und der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom bis öffentlich ausgeteilt.
Die Offenlegung wurde am öffentlich bekannt gemacht.
Bielefeld,
Stadt Bielefeld
Der Oberbürgermeister
Bauamt
I. A.
Dieser Plan ist gem. § 10 / §§ 10,12, 13, 13a BauGB und § 7 (1) der Gemeindeordnung NRW vom Rat der Stadt am als Satzung beschlossen worden.
Bielefeld,
Oberbürgermeister
Schriftführer/in
Dieser Bebauungsplan wird gem. § 10 (3) BauGB mit dem Text und der Begründung ab zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Der Beschluss des Bebauungsplanes und der Ort der Bereithaltung sind am öffentlich bekannt gemacht worden.
Bielefeld,
Stadt Bielefeld
Der Oberbürgermeister
Bauamt
I. A.

PLANVERFASSER:
STADT BIELEFELD
BAUAMT, 600.5
ENDERWEIT + PARTNER GMBH
BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES:
NUTZUNGSPLAN/
ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN/
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN/
ZEICHENERKLÄRUNGEN U. HINWEISE
SONSTIGE DARSTELLUNGEN ZUM PLANINHALT
DEM BEBAUUNGSPLAN BEIGEFÜGT SIND:
- BESTANDSPPLAN
- GESTALTUNGSPLAN
- BEGRÜNDUNG
PLANGEBIET:
ZWISCHEN DER STRASSE AUF DER GROSSEN HEIDE UND DEM IN RICHTUNG NORDEN VERLAUFENDEN FUSSWEG IM WESTEN, EINER GRENZLINIE ENTLANG DER NÖRDLICHEN FLURSTÜCKSGRENZEN DER VORHANDENEN BEBAUUNG AN DER STRASSE TEICHSEIDE IM SÜDEN SOWIE DER STRASSE JÖLLHEIDE IM NORDOSTEN ZUZÜGLICH ZWEIER TEILFLÄCHEN ÖSTLICH DER STRASSE JÖLLHEIDE
GEMARKUNG/ FLUR:
KARTENGRUNDLAGE:
Bielefeld / Flur 52,55
STADT BIELEFELD
STADTBEZIRK MITTE
NEUAUFSTELLUNG
BEBAUUNGSPLAN NR. III / 3 / 83.01
"Edith-Viehmeister-Straße"
ENTWURF
ÜBERSICHTSPLAN
M. 1 : 10000
TEXTBLATT
- BEBAUUNGSPLAN NR. III / 3 / 83.01 NEUAUFSTELLUNG -