

Stadt Bielefeld

Bebauungsplan Nr. III/3/83.01

"Edith-Viehmeister-Straße"

Neuaufstellung

Textliche Festsetzungen

Entwurf

April 2009

# - B-Plan-Entwurf, Nutzungsplan



- B-Plan-Entwurf, Gestaltungsplan



## 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);

§ 86 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. 666), 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.

Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan 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

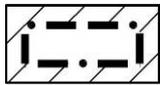


0.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß § 9 (7) BauGB



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



WA

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind die nach § 4 (3) Nrn. 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

0,4 zulässige Grundflächenzahl, 0,4

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Garagen, Gemeinschaftsanlagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO ist gemäß § 19 (4) BauNVO um bis zu 50 % zulässig.

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

⓪,8 zulässige Geschoßflächenzahl, 0,8

2.3 Zahl der Vollgeschosse gemäß §§ 16 u. 20 (1) BauNVO

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, max. zwei Vollgeschosse

⓪II Zahl der Vollgeschosse zwingend, zwei Vollgeschosse

## 2.4 Höhe baulicher Anlagen gemäß §§ 16 und 18 BauNVO

TH: 4,50 m	Traufhöhe als Höchstmaß, z. B. 4,50 m Die Traufhöhe wird gemessen von der natürlich gewachsenen Geländeoberfläche bis zur Schnittkante der Außenkante der Außenwandfläche mit der Oberkante der Dachhaut.
FH: 11,50 m	Firsthöhe als Höchstmaß, z. B. 11,50 m Die Firsthöhe wird gemessen von der natürlich gewachsenen Geländeoberfläche bis zur Schnittkante 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

o Offene Bauweise

### 3.2 Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO

— · — · —  
Baugrenze

### 3.3 Stellung der baulichen Anlagen

← → Gebäudelängsachse, gleichzeitig Hauptfirstrichtung

## **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 Baufenstern, 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 m<sup>3</sup> Bruttorauminhalt - 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:

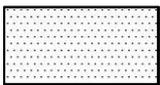
Zur Ausführung der Stellplätze auf den Baugrundstücken siehe Punkt 9.1 der textlichen Festsetzungen.

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

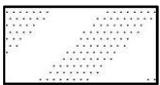


### 5.1 Straßenbegrenzungslinie

Die Straßenbegrenzungslinie grenzt auch Verkehrsflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung gegeneinander ab.



### 5.2 öffentliche Verkehrsfläche mit allgemeiner Zweckbestimmung



### 5.3 öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

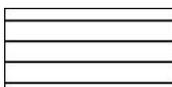
BW

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

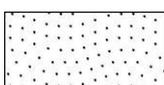


Zweckbestimmung: Elektrizität (Netztrafostation)



Zweckbestimmung: Fernwärme (Übergabestation)

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



### 7.1 öffentliche Grünfläche

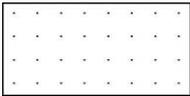


Zweckbestimmung: Parkanlage



Zweckbestimmung: Kinderspielplatz

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

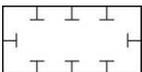


### 8.1 Fläche für die Landwirtschaft

## 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, Stellplatz- und Hofflächen sowie die mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Flächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z. B. Rasenpflaster, Rasenfugenstein, Porenstein, Schotterrassen, 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 Wellbaches ist ein gewässerbegleitender Grünstreifen zu entwickeln und mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, zu pflegen und nach evtl. Abgang zu ersetzen.

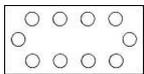
## 10. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB

### 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 geschnittene 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.

Geeignete Pflanzenarten 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. Frauenmantel, 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, Vogel-Kirsche, 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: Uferrandbepflanzung Wellbach

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, Durchwachsenes 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

GFL1

Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Eigentümer und Nutzungsberechtigten der angrenzenden Grundstücke zu belastende Fläche

GFL2

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, schallgedämmte Außenwände, Dächer, Lüftungseinrichtungen und Fenster) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart 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 obengenannten 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

**GD 35°-45°**

Zulässig sind in den entsprechend gekennzeichneten Bereichen geneigte Dächer (GD) mit einer Neigung von 35°-45° und Satteldächer mit einer Neigung von 15°-30°.

**SD 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 Dacheindeckungen von nebeneinander stehenden Gebäuden, Nebenanlagen, Carports und Garagen sind hinsichtlich Form, Neigung und Farbe einheitlich zu gestalten.

Für die Dachflächen sind nur Dacheindeckungen mit matter Oberfläche zulässig. Außerdem sind Dacheingrünungen zulässig.

Solaranlagen sind auf allen geneigten Dachflächen zulässig.

### 13.2 Einfriedungen

In den Vorgartenbereichen hin zu öffentlichen Verkehrsflächen sind als Einfriedungen geschnittene Hecken; Holzzäune oder mit Strauchpflanzungen eingefasste Zäune bis 0,80 m über Oberkante der angrenzenden Straßenfläche zulässig.

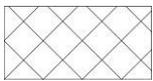
In den rückwärtigen Bereichen bzw. entlang der privaten Grundstücksgrenzen sind als Einfriedungen Hecken bis 1,80 m Höhe oder mit Strauchpflanzungen eingefasste Zäune bis 1,80 m Höhe zulässig.

### 13.3 Werbeanlagen

In dem unmittelbar südlich an den öffentlichen Grünzug grenzenden allgemeinen Wohngebiet sind max. 2 Werbeanlagen je Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen bis zur Höhe Unterkante Fenstersturz des 1. Obergeschosses angebracht werden.

Gegenüber der Gebäudewand auskragende 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 Kanaltrassen keine tiefwurzelnenden Bäume und Sträucher vorzusehen.

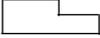
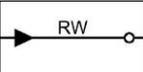
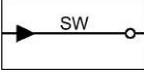
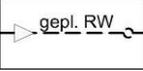
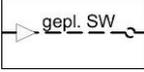
### 14.3 Boden- und Grundwasserschutz:

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 Bauarbeiten wird hingewiesen.

Es dürfen keine Drainagen zur permanenten Absenkung des Grundwassers errichtet werden.

### Sonstige Darstellungen zum Planinhalt

	vorhandene Bebauung
	vorhandene Flurstücke
93	Flurstücksnummer, z. B. 93
	vorhandene Gasleitung VG 200 GGG/Wasserleitung VW 300 PVC
	vorhandener Regenwasserkanal
	vorhandener Schmutzwasserkanal
	geplanter Regenwasserkanal
	geplanter Schmutzwasserkanal

### Nutzungsplan

III/2/09.01	Bezeichnung benachbarter Bebauungspläne
■■■■■■■	Grenze benachbarter Bebauungspläne
	künftige Grenze des Landschaftsschutzgebietes
	Grundwassermessstelle mit Nummer (GWMSt Nr. 46)
	Altablagerung mit entsprechender Bezeichnung

Gestaltungsplan

Vorschläge für:



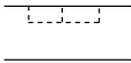
Bebauung mit geneigtem Dach



Garage mit Zufahrt



Anzupflanzender Baum



Einteilung der öffentlichen Verkehrsflächen, z. B. in Gehweg, Fahrbahn