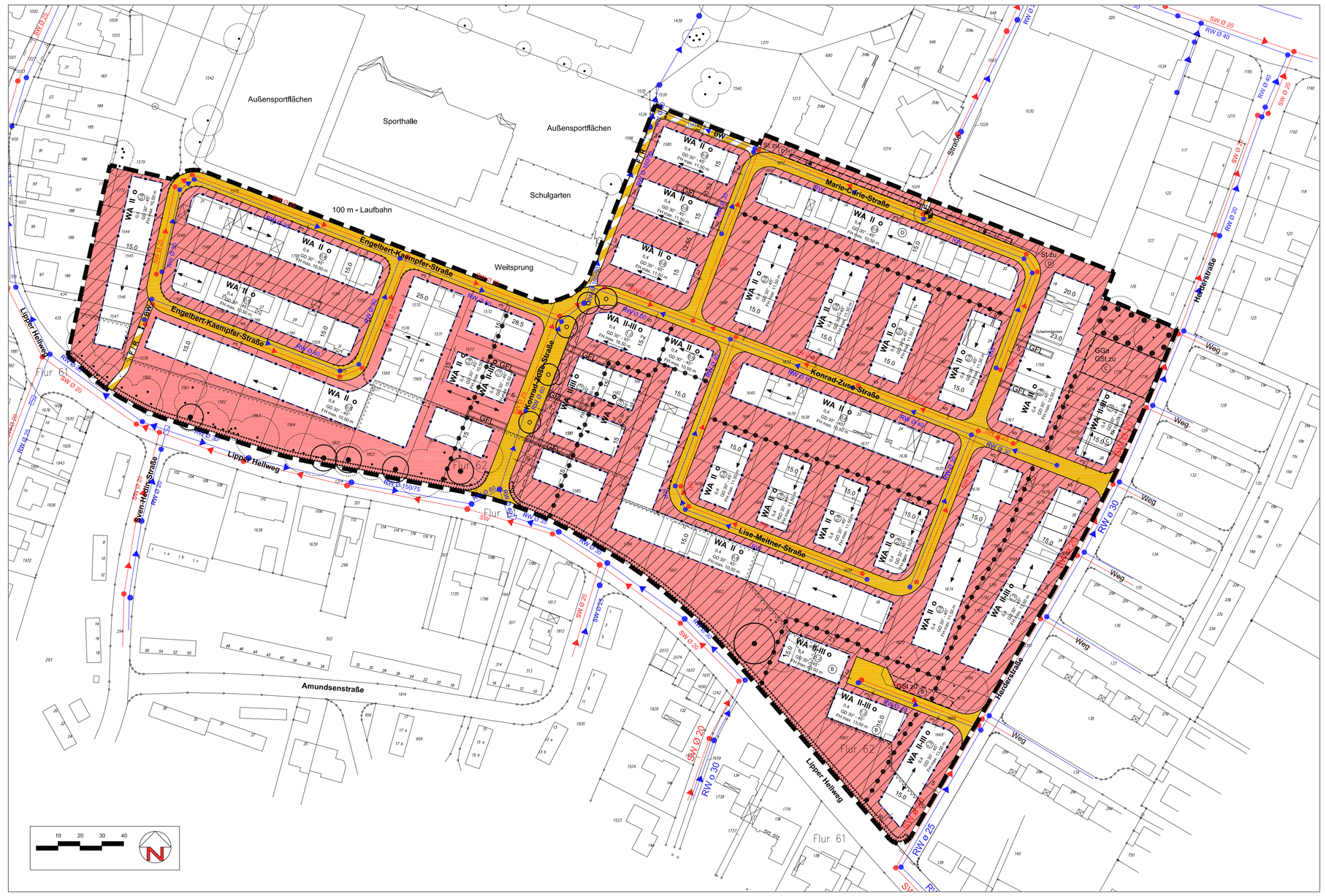



Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316);

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 08.04.2008 (BGBl. I S. 686);

§ 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 11.12.2007 (GV. NRW S. 708);

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 09.10.2007 (GV. NRW. S. 380).

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 § 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 und Planzeichenerklärungen**

Festsetzungen gem. § 9 BauGB, BauNVO und PlanzV 90

**1. Abgrenzungen**
**gemäß § 9 (7) BauGB**

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

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten
gemäß § 16 (5) BauNVO

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

**Allgemeines Wohngebiet -WA -**
gemäß § 4 BauNVO

Zulässig sind
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden
gemäß § 4 (3) BauNVO:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

Unzulässig sind
gemäß § 1 (6) BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen.

**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

1,2 — zulässige Geschossflächenzahl , z.B. 1,2

Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NRW
gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. II Vollgeschosse

II-III — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze, z.B. II-III Vollgeschosse

Höhe baulicher Anlagen
gemäß § 16 und 18 BauNVO

Bei der Berechnung der Höhen baulicher Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend:
Obere Bezugspunkte:
Oberkante der Dachhaut bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern (Firsthöhe),

Untere Bezugspunkte:
Oberkante der zur Erschließung erforderlichen nächstgelegenen ausgebauten öffentlichen Verkehrsfläche

Bei geneigter Geländeoberfläche ist die im Mittel gemessene Höhe der baulichen Anlage maßgebend,

z.B. FH max. 10,50 m — Die Firsthöhe (FH) darf in keinem Punkt das maximal zulässige Maß, z.B. 10,50 m überschreiten.

**3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung baulicher Anlagen**
**gemäß § 9 (1) 2 BauGB**

Bauweise
gemäß § 22 BauNVO

o — offene Bauweise

Baugrenze
gemäß § 23 (3) BauNVO

**4. Flächen für Stellplätze und Garagen**
**gemäß § 9 (1) 4 und 22 BauGB**

Flächen für Stellplätze
gemäß § 9 (1) 4 BauGB

St zu B — Stellplatzanlage für das durch Buchstaben (z.B. B) zugeordnete Baufenster, Innerhalb der Flächen für Gemeinschaftsstellplatzanlagen sind offene Stellplätze sowie überdachte Stellplatzanlagen (Carportanlagen) sowie Garagen zulässig. Festsetzungen zu Stellplatzbegrünungen siehe hierzu Ziffer 9 der textlichen Festsetzungen,

Flächen für Gemeinschaftsstellplatzanlagen
gemäß §9 (1) 22 BauGB

GSt / GGa zu C — Gemeinschaftsstellplatzanlage / Gemeinschaftsgarage für das durch Buchstaben (z.B. C) zugeordnete Baufenster. Innerhalb der Flächen für Gemeinschaftsstellplatzanlagen sind offene Stellplätze sowie überdachte Stellplatzanlagen (Carportanlagen) sowie Garagen zulässig. Festsetzungen zu Stellplatzbegrünungen siehe hierzu Ziffer 9 der textlichen Festsetzungen,

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

Straßenbegrenzungslinie

Öffentliche Verkehrsfläche
gemäß § 9 (1) 11 BauGB

Öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
gemäß § 9 (1) 11 BauGB

Zweckbestimmung:
F / R — Fuß- und Radweg
F — Fußweg
BW — Für Anlieger befahrbarer Wohnweg

**6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
**gemäß § 9 (1) 20 BauGB**

Zur Befestigung der Grundstücksflächen - insbesondere der Grundstückszufahrten, Wege und Stellplätze - sind nur nicht vollständig bodenversiegelnde Materialien wie z. B. wassergebundene Decken, Pflasterungen aus Naturstein, Pflasterklinker und Betonsteinpflaster sowie Betonrasensteine zulässig.

L — GFL — Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bielefeld,
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Bielefeld und Stadtwerke Bielefeld

**7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**
**gemäß § 9 (1) 21 BauGB**

**8. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**
**gemäß § 9 (1) 24 BauGB**

Aktive Lärmschutzmaßnahmen:
In der im Plan gekennzeichneten Fläche sind aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form einer Lärmschutzwand mit einer Mindesthöhe von 1,70m und einer Maximalhöhe von 2,00m vorzunehmen. Die Höhenfestsetzung bezieht sich auf die Höhe der nächstgelegenen ausgebauten Verkehrsfläche (Lipper Hellweg, Oberkante Fahrbahn), Die Anlagen sind straßenseitig zu begrünen, die Begrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Passive Lärmschutzmaßnahmen:
In den entsprechend gekennzeichneten Bereichen des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die Obergeschosse der Gebäude (Neubauten, Umbauten und Nutzungsänderungen) durch passive Lärmschutzmassnahmen (schallgedämmte Außenwände, Dächer und Fenster) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass in Wohnräumen tags 35 dB(A) und in Schlafräumen nachts 30 dB(A) nicht überschritten wird. Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis nach VDI 2719 ist zu erbringen.

**9. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen, Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
**gemäß § 9 (1) 25 a, b BauGB**

9.1 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
gemäß § 9 (1) 25 a BauGB

a) Vorgartenflächen / Bepflanzungsflächen
Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind die zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze gelegenen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen in einer Tiefe von maximal 5,0 m gärtnerisch anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten (Vorgartenbereich). Innerhalb dieser Flächen sind Grundstückszufahrten bis zu einer Breite von 3,0 m und nicht überdachte einzelne Stellplätze zulässig, wenn hierdurch nicht mehr als 50% der jeweiligen Vorgartenfläche befestigt wird. Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb der Vorgartenflächen unzulässig.

b) Begrünung der Stellplätze
Zusammenhängende Stellplatzflächen - mit Ausnahme der Gemeinschaftsstellplatzflächen zu C - sind in regelmäßigem Raster zu begrünen. Je angefangene 4 ebenerdige Stellplätze ist ein standortgerechter geeigneter Laubbaum fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Anpflanzung ist mit der Herstellung der Stellplatzanlagen vorzunehmen. Je Baum ist eine offene Bodenfläche von mind. 2,5 x 2,5 m vorzusehen, die mit heimischen Bodendeckern wie z.B. Efeu oder Rasenansaat zu begrünen ist.
Die notwendigen Baumanpflanzungen können auch an den Rändern der Stellplatzanlagen vorgenommen werden,

o — anzupflanzender Baum

9.2 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
gemäß § 9 (1) 25 b BauGB

zu erhaltender Baum oder Baumgruppe

Die entsprechend gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall in der darauf folgenden Vegetationsperiode in gleichwertiger Art zu ersetzen. Jegliche die Vitalität der zu erhaltenen Bäume nachteilig beeinträchtigende Maßnahmen sind im Schutzbereich der Bäume untersagt, Als Schutzbereich gilt der jeweils aktuelle Kronntraufenbereich zuzüglich eines Sicherheitszuschlages von 1,5m.

Die auf den entsprechend umgrenzten Flächen vorhandene Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen, Ausgefallene Gehölze sind gleichartig zu ersetzen,

**10. Baurecht auf Zeit**
**gemäß § 9 (2) 2 BauGB**

Für die unmittelbar nördlich des Lipper Hellweges gelegenen Baugrundstücke sind die festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen bis zur Errichtung der Lärmschutzwand gemäß § 9 (2) 2 BauGB unzulässig.

**11. Feststetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (örtliche Bauvorschriften)**
**gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 (4) BauO NRW**

Dachform und -neigung
GD — Zulässig sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45°,
Für untergeordnete Bauteile, Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze sind andere Dachneigungen und auch Flachdächer zulässig,
Dächer von nebeneinander stehenden baulichen Anlagen sind hinsichtlich Form und Neigung einheitlich zu gestalten.

Hauptfirstrichtung
Die eingetragene Hauptfirstrichtung gilt nicht für die Errichtung von Zeltdachhäusern.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte
Bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte zulässig, sofern die Hauptdachneigung mindestens 35° beträgt, Sonnenkollektoren sind zulässig. Der Abstand vom seitlichen Dachrand (Ortgang) muss mindestens 1,0 m betragen.

Gebäudetiefe
In den WA-Gebieten darf bei Neubauten die Tiefe des Hauptbaukörpers max, 12,00m - rechtwinklig zur Hauptfirstrichtung - betragen, Eingeschossige Anbauten sind bis zu einer maximalen Gesamtgebäudetiefe von 15,00m zulässig,
In dem mit B bezeichneten Baufenstern sind im Rahmen der festgesetzten Baugrenzen auch größere Gebäudetiefen zulässig,

Drempelhöhe
Die zulässige Drempelhöhe des Hauptbaukörpers ist auf maximal 0,8 m festgesetzt. Es gilt das an der Außenfassade gemessene Maß von der Oberkante der Rohdecke unterhalb des Dachraumes bis zur Oberkante der Dachhaut.

Sockelhöhe
Bei Neubauten sind Sockel zulässig bis zu einer Höhe von max, 0,60m, Die Höhe ist zu messen von Oberkante der zur Erschließung erforderlichen nächstgelegenen ausgebauten öffentlichen Verkehrsfläche bis zur Oberkante der Rohdecke, Bei geneigter Geländeoberfläche ist die im Mittel gemessene Höhe maßgebend,

Gestaltung nebeneinander stehender Gebäude und baulicher Anlagen
Doppelhäuser und Hausgruppen sind in ihrer äußeren Gestaltung in Bezug auf Form, Material und Farbe der Wände und Dächer sowie der Fassadengliederung aufeinander abzustimmen.

Fassaden und Außenwandflächen
Glänzende Materialien, wie z, B, keramische Fliesen oder reflektierende Fassadenteile/Baumaterialien und großflächige Kunststoffverkleidungen u, ä, sind als Oberflächenmaterial unzulässig, Grelle Farbtöne, die in starkem Gegensatz zu ihrer Umgebung stehen und die Gestaltung des Ortsbildes beeinträchtigen, sind unzulässig,

Einfriedigungen
Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen einschließlich der seitlichen Grundstücksgrenzen bis zur Baugrenze sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 0,90m zulässig, Ausgenommen hiervon sind die Lärmschutzanlagen entlang des Lipper Hellweges,

Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur zulässig wenn:
- je Gebäude unabhängig voneinander maximal 2 Werbeanlagen angebracht werden,
- sie maximal bis zur Höhe der Unterkante Fenster des 1, Obergeschosses angebracht werden und
- sie flach auf der Wand liegen oder als Ausleger nicht mehr als 0,80m ausladen und je Fassadeneinheit eine Größe von maximal 1,50 qm, eine maximale Länge von 3,0 m und eine maximale Höhe von 0,60m haben und nicht mehr als 0,25m vor der Wandfläche liegen,
- sie als Ausleger 0,5 qm nicht überschreiten, die Auskadung nicht mehr als 1,0 m beträgt und die Unterkante des Auslegers mindestens 3,0m über dem Gehweg bzw, 4,5 m über der Fahrbahn liegt,

Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind unzulässig,
Schaukästen und Warenautomaten dürfen nur angebracht werden, wenn die statische Funktion von Mauern und Pfeilern des Gebäudes optisch klar erkennbar bleiben, Falls es aus stadtgestalterischen Gründen notwendig ist, kann verlangt werden, dass sie mit der Gebäudefront bündig abschließen,

**Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt**

Vorhandene Grundwassermessstelle als hinweisende Darstellung

Anmerkung:
Bauliche Veränderungen im unmittelbaren Umfeld der Grundwassermessstelle sind rechtzeitig vorher mit der Stadt Bielefeld - Umweltamt - abzustimmen, Sollte eine Grundwassermessstelle im Zusammenhang mit Baumaßnahmen beschädigt oder beseitigt werden, so ist die Stadt Bielefeld umgehend zu benachrichtigen, damit die dann auf Kosten des Verursachers durchzuführenden Arbeiten abgestimmt werden können,

Hinweis:
Der gesamte Geltungsbereich der 1, Änderung des Bebauungsplanes ist von möglichen Bombenblindgängern betroffen, Das gesamte Plangebiet ist systematisch abzusuchen, Sämtliche Tiefbauarbeiten sind dem Amt für Brand- und Katastrophenschutz zur Überprüfung anzuzeigen,

Vorhandene Flurgrenze
Vorhandene Flurstücksgrenze
1640 — Flurstücksnummer
Vorhandene Gebäude mit Hausnummer
H — Vorhandene Bushaltestelle
SW — vorhandener Schmutzwasserkanal
RW — vorhandener Regenwasserkanal
3 — Bemaßung mit Angabe in Metern, z.B. 3 m
Vorhandener Baum

**Stand der Kartengrundlage: _____**

**Die Kartengrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 in der z. Z. gültigen Fassung.**

**Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.**

**Bielefeld,**

**Stadt Bielefeld**
**Der Oberbürgermeister**
**Vermessungs- und Katasteramt**
**I. A.**

**Dieser Plan ist gem. § 10 / §§ 10, 12, 13, 13 a 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.**

## GEBIET

NÖRDLICH DES LIPPER HELLWEGES
WESTLICH DER HERDERSTRASSE
SÜDLICH DER ENGELBERT-KAEMPFER-STRASSE
UND DER MARIE-CURIE-STRASSE

## GEMARKUNG BIELEFELD

FLUR 62

20 40 60 80 100

Maßstab 1 : 1.000

## BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES

NUTZUNGSPLAN - SATZUNG
ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
UND PLANZEICHENERKLÄRUNGEN

## BEIGEFÜGT SIND DEM BEBAUUNGSPLAN

GESTALTUNGSPLAN - SATZUNG
BEGRÜNDUNG EINSCHLIESSLICH UMWELTBERICHT

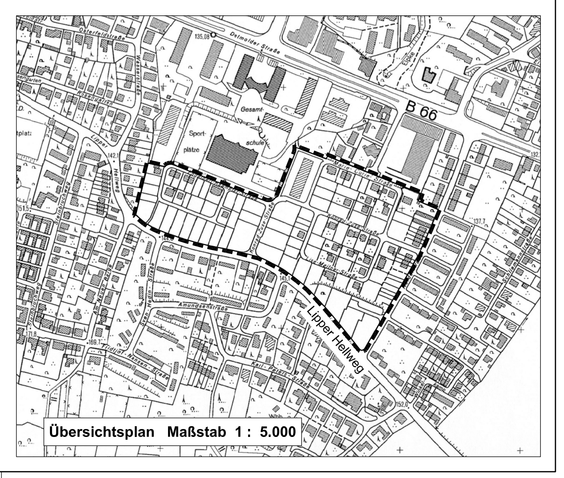
## SATZUNGSBESCHLUSS:

## BEKANNTMACHUNG:


PLANVERFASSER

**Enderweit + Partner** GmbH, Bielefeld
begleitet durch:
**Stadt Bielefeld - Bauamt 600.52**


# STADT BIELEFELD
STADTBEZIRK STIEGHORST

## 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. III / 4 / 39.00 "WOHNEN AM OSNING"

NUTZUNGSPLAN - SATZUNG