

# Bebauungsplan

## **Nr. III / Br 2.2 TP 2**

„Brakhof“

Bereich Reschitzstraße

Heepen

Text

## **E Angabe der Rechtsgrundlagen**

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141); zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762);

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);

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000, (GV. NRW. S. 256), geändert durch Gesetz vom 09.05.2000 (GV. NRW S. 439);

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 28.03.2000 (GV. NRW. S. 245).

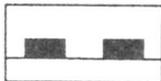
### Anmerkung

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

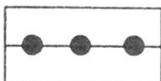
Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gemäß § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

## F Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärung, Hinweise, sonstige Darstellungen

### O. Abgrenzungen

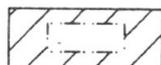


0.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß § 9 (7) BauGB



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) Ziffer 1 BauGB



**WA**

1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) Nr. 1-5 BauNVO nicht zulässig.

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

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) gemäß §§ 16 und 19 BauNVO

0,4

zulässige Grundflächenzahl, z. B. 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 i.V.m. § 21a (3) BauNVO nicht zulässig.

Ausnahme:

Bei Baugrundstücken, die ihre maßgebliche Erschließungsseite im Süden und von dieser ihre Grundstückszufahrt haben, darf die zulässige Grundflächenzahl ausschließlich für Zufahrten bis zu 25 % überschritten werden, wenn die Zufahrten mit wasserdurchlässigen Materialien angelegt werden.

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

0,8

zulässige Geschossflächenzahl, z. B. 0,8

2.3 Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NW gemäß §§ 16 u. 20 (1) BauNVO

II

IV

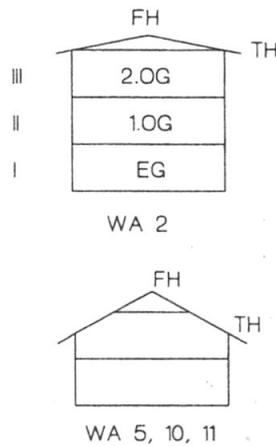
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z. B. zwei Vollgeschosse

Zahl der Vollgeschosse zwingend, z. B. vier Vollgeschosse

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

- TH: 5,0-6,0m Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß, z. B. 5,0 – 6,0 m  
Die Traufhöhe wird gemessen von der im Mittel gemessenen natürlich gewachsenen Geländeoberfläche bis Oberkante Dachhaut in Flucht der Außenseite des traufenseitigen Außenmauerwerks.
- TH: 6,0m Traufhöhe als Höchstmaß, z. B. 6,0 m
- FH: 13 m Firsthöhe als Höchstmaß, z. B. 13 m  
Die Firsthöhe wird gemessen von der im Mittel gemessenen natürlich gewachsenen Geländeoberfläche bis zur Schnittkante der Dachflächen bzw. bis zum höchsten Punkt der Dachhaut.
- OK (3,5) Oberkante Mauer, Garagen zwingend 3,5 m.

Beispielhafte Systemschnitte als Erläuterung zu den Festsetzungen:



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

#### 3.1 Bauweise gemäß § 22 BauNVO

- o Offene Bauweise

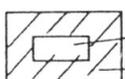


nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

#### 3.2 Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO



Baugrenze



überbaubare Grundstücksfläche  
nicht überbaubare Grundstücksfläche

### 3.3 Stellung der baulichen Anlagen



Hauptfirstrichtung

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

### 4.1 Stellplätze, Carports und Garagen gemäß §§ 12 und 21a BauNVO



Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen

m / m

Zuordnung der Gemeinschaftsanlagen zur überbaubaren Fläche

GSt/GGa

Gemeinschaftsstellplätze/Gemeinschaftsgaragen

In den Allgemeinen Wohngebiete 2 und 10 sind Stellplätze, Carports und Garagen nur in den im Bebauungsplan mit der Bezeichnung GSt oder GGa gekennzeichneten Flächen zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten 5 sind Stellplätze, Carports und Garagen mit Ausnahme eines 3 m breiten Streifens entlang der Verkehrsfläche (Vor-gartenbereich) auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Hinweis: Die Gemeinschaftsstellplätze, die dem WA 10 vorgelagert sind, sind dem WA 9 des Teilplan 1 zugeordnet.

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



### 5.1 Straßenbegrenzungslinie

Die Straßenbegrenzungslinie grenzt auch Verkehrsflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung gegeneinander ab.



### 5.2 Straßenverkehrsfläche (öffentlich)



### 5.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (öffentlich):

BW

Zweckbestimmung: Für Anlieger befahrbarer Wohnweg

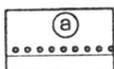
6. **Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung, Ablagerungen und einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gemäß § 9 (1) Ziffer 12, 13 und 14 BauGB sowie § 9 (4) BauGB i. V. m. § 51a (3) LWG**

—■ SW/RW ■— vorhandener Schmutzwasserkanal/Regenwasserkanal

—□ SW/RW □— geplanter Schmutzwasserkanal/Regenwasserkanal

7. **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Ziffer 20 und 25 BauGB**

7.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB



1. Die so gekennzeichneten, mit dem Pflanzgebot "a" umgrenzten Flächen sind bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung (private Erschließungszufahrten, Stellplätze) mit einer Hecke zu begrünen.
2. Die nicht überbaubaren Flächen sind bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung (Zufahrten zu Garagen, Zuwegungen zum Eingang) gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Ab angefangene 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein heimischer Baum II. Ordnung oder ein Obstbaum zu pflanzen.
3. Bei den zugeordneten Gemeinschaftsstellplatzanlagen ist je 4 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.  
Pro Baum ist ein Pflanzbeet in der Größe eines Stellplatzes (10 m<sup>2</sup>) anzulegen und die offene Bodenfläche mit Bodendeckern zu begrünen.

8. **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) Ziffer 24 BauGB**

8.1 Schutz von unterirdischen Leitungen

Bei geplanten Anpflanzungen sind in einer Breite von 2,50 m beiderseits der vorhandenen und geplanten Kanaltrassen keine tiefwurzelnden Bäume und Sträucher vorzusehen.

8.2 Lärmschutz



In den mit Ziffer 3 gekennzeichneten Flächen sind die Gebäude durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schallgedämmte Außenwände, Dächer und Fenster) vor schädlichen Lärmeinwirkungen durch den Schienenverkehr

derart zu schützen, dass in Wohnräumen tags 35 dB(A) und in den Schlafräumen nachts 25 dB(A) nicht überschritten werden. Arbeitsräume (Bürräume etc.) sind in Analogie so zu schützen, dass ein Innenraumpegel von 35 dB(A) tags nicht überschritten wird. Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung dieser Innenschallpegel nach VDI 2719 ist zu erbringen.

Hinweis:

Schallschutzfenster sind nur in geschlossenem Zustand wirksam. Auf eine ausreichende Be- und Entlüftung der Räume ist zu achten. Aus hygienischen Gründen (z. B. CO<sub>2</sub>-Abtransport und Begrenzung der Luftfeuchte) ist eine Luftwechselzahl zwischen 0,5 und 1,0 erforderlich. Dies kann z. B. durch den Einbau von Schalldämmlüftern in den Schlafräumen realisiert werden. Durch den ggf. auftretenden Eigenlärm dieser Schalldämmlüfter ist beim Neubau von Gebäuden einer anderen Lösung z. B. eine zentrale Anlage mit Wärmerückgewinnung der Vorzug zu geben.

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

### 9.1 Dachform und Dachneigung

SD	Satteldach
ZD	Zeltdach

Folgende Dachneigungen sind zulässig:

Satteldach: 30° bis 38°

Zeltdach: 5° bis 10°

Bei aneinander liegenden Gebäuden ist dieselbe Dachneigung zu wählen.  
Für Garagen und untergeordnete Gebäudeteile sind auch Flachdächer zulässig.

Dachgauben und Dacheinschnitte:

Bei Pult- und Zeltdächern sind Dachgauben und Dacheinschnitte unzulässig.  
Bei Satteldächern sind Dachgauben und Dacheinschnitte zulässig.

Die Gauben müssen folgende Abstände einhalten:

- von dem Ortgang mindestens 1,50 m,
- von dem First mindestens 1,50 m.

Die Dacheinschnitte müssen folgende Abstände einhalten:

- von dem Ortgang mindestens 2,0 m,
- von der Traufe mindestens 0,75 m,
- von dem First mindestens 1,50 m.

## 9.2 Materialien

### Fassade:

Für die Fassaden der Gebäude und Garagen sind rote bis rotbraune Verblendsteine oder Putz in weiß oder hellen Farbtönen bzw. Holzverkleidung zu verwenden.

### Dachdeckung:

Die äußere Gestaltung der Dachhaut darf nur mit rötlich-braunen oder anthrazitfarbenen Dachziegeln oder als Dachbegrünung ausgeführt werden. Ausnahme: Andere Materialien können zugelassen werden, wenn dies zur regenerativen Energiegewinnung notwendig ist.

Aneinandergebaute Doppel- und Reihenhäuser sind mit den gleichen Materialien und in der gleichen Farbgebung zu gestalten.

## 9.3 Gebäudehöhe

Die zulässige Traufhöhe der Hauptgebäude richtet sich nach den zeichnerischen Festsetzungen. Untergeordnete Gebäudeteile mit nicht mehr als 6,00 m Tiefe dürfen eine abweichende Traufhöhe aufweisen.

## 9.4 Gestaltung der Vorgartenfläche

In den Allgemeinen Wohngebieten 5 sind die entlang der öffentlichen Verkehrsflächen in einer Breite von 3 m gelegenen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen, gärtnerisch anzulegen, zu gestalten und zu unterhalten. Innerhalb dieser Fläche sind Zuwegungen zum Eingang zulässig.

## 9.5 Einfriedungen

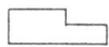
Die Vorgartenbereiche zu öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen, für die kein Pflanzgebot festgesetzt ist, sind mit geschnittenen Hecken oder Holzzäunen bis 0,80 m über Oberkante der angrenzenden Straßenfläche einzufassen.

Die rückwärtigen oder seitlichen Grundstücksgrenzen können mit Hecken, Zäunen oder Strauchpflanzungen bis 1,80 m Höhe eingefasst werden.

### Hinweis:

Der Bereich des Plangebietes wurde vom Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Detmold systematisch überprüft. Hierbei ergaben sich 3 Verdachtspunkte, die mittels Bagger überprüft werden müssen. Hierüber wurde der Investor im Rahmen des Vorentwurfes informiert. Ein systematisches Absuchen der Restfläche ist erforderlich. Sämtliche Bauvorhaben sind in den noch nicht überprüften Bereichen vor Baubeginn anzuzeigen.

### Sonstige Darstellungen zum Planinhalt



vorhandene Bebauung



vorhandene Flurstücke

z. B. 93

Flurstücksnummer



115

eingemessener Baum mit Nummerierung

### Nutzungsplan

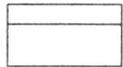
Nr. 2 Brakhof Bezeichnung benachbarter Bebauungspläne



Grenze benachbarter Bebauungspläne

### Gestaltungsplan

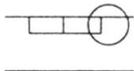
Vorschläge für:



Bebauung mit geneigtem Dach



Anzupflanzender Baum



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



Stellplatzanlage

## G Anlage

Vorschläge zur Anpflanzung heimischer, standortgerechter Gehölze

### Liste Nr. 1: Bodendeckende Gehölze und Stauden - Auswahl

#### Gehölze z. B.

Cornus stolonifera «Kelsey»	- Niedriger Hartriegel
Euonymus fortunei in Sorten	- Kriechspindel
Hedera helix	- Efeu
Lonicera pileata u. L. nitida	- Niedrige Heckenkirsche
Mahonia aquifolium	- Mahonie

#### Stauden z. B.

Alchemilla mollis	- Frauenmantel
Geranium in Sorten	- Storchschnabel
Hypericum calycinum	- Teppich-Johanniskraut
Pulmonaria in Sorten	- Lungenkraut

### Liste Nr. 2: Einzelbäume und Baumgruppen

#### Standortgerechte Bäume I. Ordnung z. B.

Acer pseudoplatanus	- Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior	- Esche
Quercus robur	- Stiel-Eiche

#### Standortgerechte Bäume II. Ordnung z. B.

Alnus glutinosa	- Schwarzerle
Carpinus betulus	- Hainbuche
Prunus avium	- Vogel-Kirsche

### Liste Nr. 3: Hecken, Pflanzgebot "a"

#### Standortgerechte Sträucher z. B.

Cornus mas	- Kornelkirsche
Ribes alpinum	- Berg-Johannisbeere
Rubus fruticosus agg.	- Echte Brombeere
Salix caprea	- Sal-Weide

### Liste Nr. 4: Obstbäume (Auswahl)

Heimische, regionaltypische, standortgerechte Sorten

### Liste Nr. 5: Heimische Sträucher

#### Standortgerechte Sträucher z. B.

Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere
Corylus avellana	- Haselnuss

### Liste Nr. 6: Pflanzen für Fassadenbegrünungen z. B.

Clematis montana	- Berg-Waldrebe
Hydrangea petiolaris	- Kletterhortensie
Lonicera caprifolium	- Durchwachsenes Geißblatt
Parthenocissus	- Wilder Wein

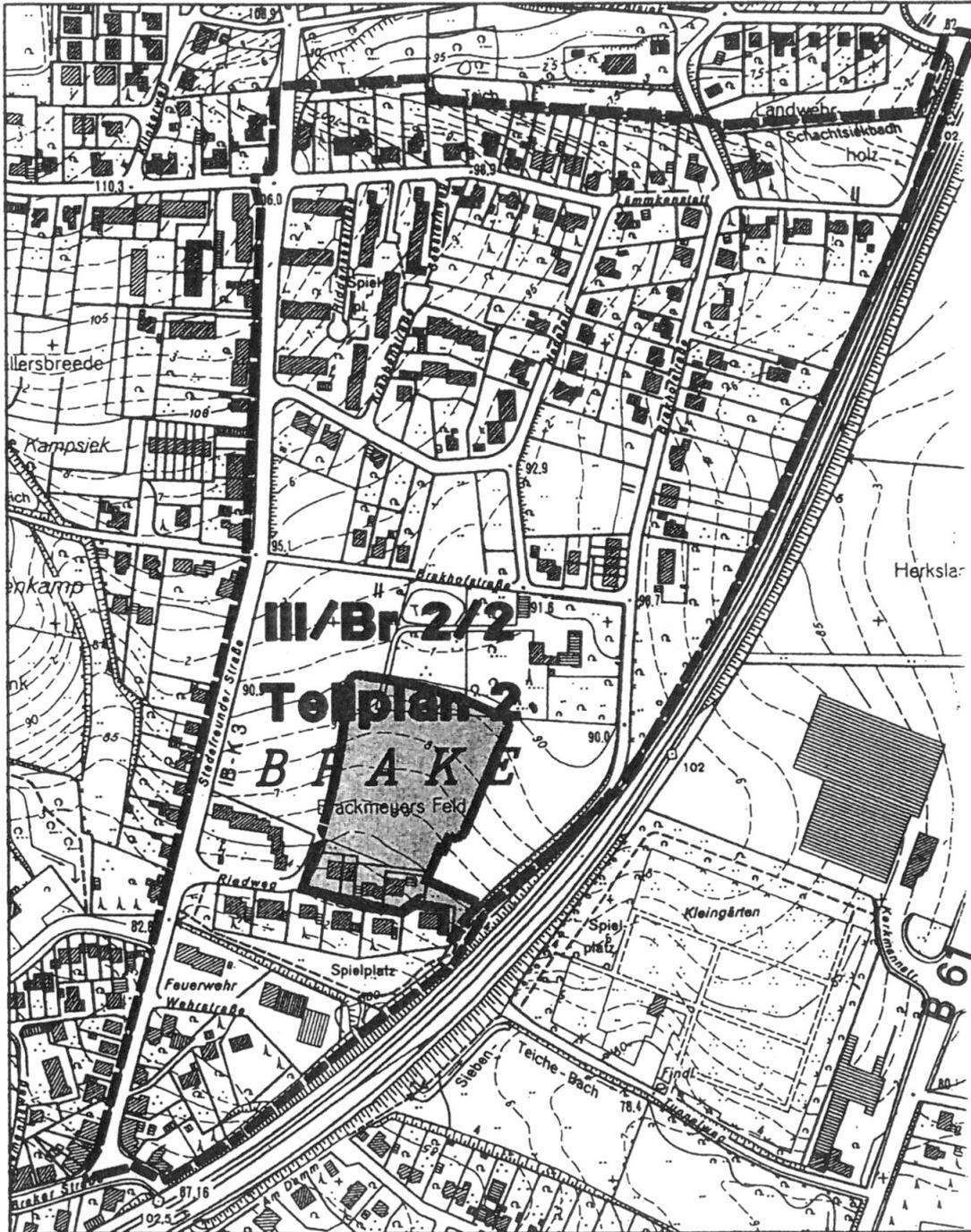
Liste Nr. 7: Pflanzen für extensive Dachbegrünungen z. B.

Cera totton purpureus - Moos  
Sedum acre - Mauerpfeffer  
Sedum spuricum (Album Superbum) - Teppichsedum

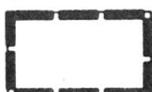
Ausführliche Pflanzenliste siehe Landschaftspflegerischer Begleitplan.

Übersichtsplan

III/Br 2/2 Teilplan 2



Abgrenzung der Neuaufstellung III/Br 2/2 „Brakhof“ Teilplan 2



Abgrenzung des rechtsverb. B-Planes III/Br 2



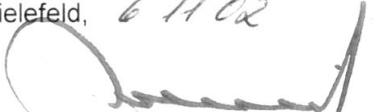
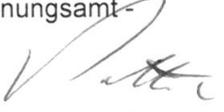
1874. 1875

1876. 1877

1878. 1879

# Bebauungsplan Nr. III/Br 2/2 „Brakhof“, Teilplan 2

## 1. Ausfertigung

<p>Diese/r Bebauungsplan/Bebauungsplanänderung ist gemäß §§ 2 (1) und (4), 3 (2) BauGB am ..... vom Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss der Stadt als Entwurf beschlossen worden.</p> <p>Bielefeld,</p> <p>..... Vorsitzender</p> <p>..... Schriftführer</p>	<p>Dieser Plan hat einschließlich des Textes und der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB als Entwurf in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.</p> <p>Die Offenlegung wurde am ..... öffentlich bekanntgemacht.</p> <p>Bielefeld,</p> <p>Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Planungsamt I. A.</p>
<p>Die in diesem Plan eingetragenen Änderungen des Bebauungsplanes sind gemäß § 2 (1) und § 3 (2) u. (3) BauGB am ..... vom Rat / Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss der Stadt als Entwurf beschlossen worden.</p> <p>Bielefeld,</p> <p>..... Oberbürgermeister / Vorsitzender</p> <p>..... Schriftführerin</p>	<p>Dieser Plan mit dem Änderungsplan hat einschließlich des Textes und der Begründung gemäß § 3 (2) + (3) BauGB als Entwurf in der Zeit vom ..... bis ..... erneut öffentlich ausgelegen.</p> <p>Die erneute Offenlegung wurde am ..... öffentlich bekannt gemacht.</p> <p>Bielefeld,</p> <p>Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Planungsamt I. A.</p>
<p>Die in diesem Plan eingetragenen Änderungen hat der Rat der Stadt am <b>31. OKT. 2002</b> beschlossen.</p> <p>Dieser Plan ist gemäß § 10 BauGB und § 7 (1) der Gemeindeordnung NRW vom Rat der Stadt am <b>31. OKT. 2002</b> als Satzung beschlossen worden.</p> <p>Bielefeld, <i>6.11.02</i></p> <p> _____ Oberbürgermeister</p> <p> _____ Schriftführerin</p>	<p>Dieser Bebauungsplan wird mit dem Text und der Begründung gemäß § 10 (3) BauGB ab <b>18.11.2002</b> zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.</p> <p>Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung und der Ort der Bereithaltung sind am <b>18.11.2002</b> ortsüblich öffentlich bekannt gemacht worden.</p> <p>Mit der erfolgten Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.</p> <p>Bielefeld, <b>18.11.2002</b></p> <p>Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister - Planungsamt I.A.</p> <p></p> <div style="text-align: right;">  </div>