

# Bebauungsplan

## **Nr. III / Br 36**

### **„Spiekeroogstraße / Braker Straße“**

Gebiet südlich der Braker Straße und  
nördlicher der Spiekeroogstraße

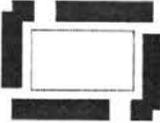
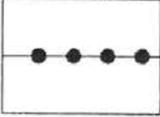
Heepen

Satzung

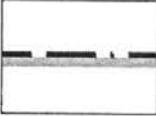
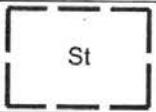
Text

**Angabe der Rechtsgrundlagen, Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise, sonstige Hinweise, sonstige Darstellungen zum Planinhalt**

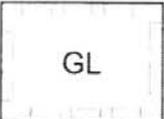
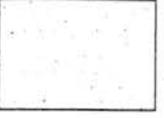
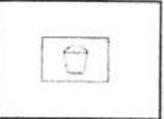
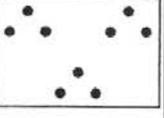
	<p><b>Angabe der Rechtsgrundlagen</b></p>
	<p>Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);</p> <p>die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);</p> <p>das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 24 des Gesetzes vom 06.06.2013 (BGBl. I S. 1482);</p> <p>§ 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 das Gesetz vom 21.03.2013 (GV. NRW. S. 142);</p> <p>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 Artikel 1 des Gesetzes vom 09.04.2013 (GV. NRW. S. 194).</p> <p><u>Anmerkung</u></p> <p>Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) – (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2-14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.</p> <p>Zu widerhandlungen 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.</p>

	<b>Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise</b>
<b>0</b>	<b>Abgrenzungen</b>
 	<p>0. <b>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes</b> gem. § 9 (7) BauGB</p> <p>1</p> <p>0. <b>Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten</b> gem. § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO</p> <p>2</p>
<b>1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b> gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB
	<p><b>Allgemeines Wohngebiet</b> gem. § 4 BauNVO</p> <p>Allgemein zulässig sind die Nutzungen gem. § 4 (2) Ziffer 1 und 3 BauNVO :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohngebäude gem. § 4 (2) Ziffer 1 BauNVO,</li> <li>- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO.</li> </ul> <p>Nicht zulässig sind gem. § 1 (5 und 6) BauNVO die allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe gem. § 4 (2) Ziffer 2 BauNVO</li> <li>- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 (3) Ziffer 1 BauNVO,</li> <li>- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 2 BauNVO,</li> <li>- Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 (3) Ziffer 3 BauNVO.</li> <li>- Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 4 BauNVO,</li> <li>- Tankstellen gem. § 4 (3) Ziffer 5 BauNVO.</li> </ul> <p>(Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports siehe Ziffer 4 der textlichen Festsetzungen)</p>

2	<b>Maß der baulichen Nutzung</b> gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB
0,4  z.B. (0,8)  z.B. II  z.B. FH 12,00 m FH-NHN 118,0 m  z.B. GH 12,50 m GH-NHN 120,2 m	2.1 <b>Grundflächenzahl – GRZ</b> gem. §§ 16, 17, und 19 BauNVO  maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)  2.2 <b>Geschossflächenzahl – GFZ</b> gem. §§ 16, 17 und 20 BauNVO  maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)  2.3 <b>Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NRW</b> gem. §§ 16 und 20 BauNVO  Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  2.4 <b>Höhe baulicher Anlagen</b> gem. §§ 16 und 18 BauNVO  maximal zulässige Firsthöhe in Metern bzw. NHN-Metern  maximal zulässige Gebäudehöhe in Metern bzw. NHN Metern  <u>Unterer Bezugspunkt:</u> Als unterer Bezugspunkt gem. § 18 BauNVO gilt die in der Planzeichnung in den betreffenden überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzte NHN-Höhe.  <u>Oberer Bezugspunkt:</u> Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe (FH) ist die Oberkante der Dachhaut am First (Firstabdeckung). Der obere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe (GH) ist der Abschluss des Gebäudes (Attika). Dabei ist eine geringfügige Überschreitung auf Grund installationstechnischer Bauteile, Aufzugsüberfahrten, Solaranlagen o. ä. zulässig.

3	<p><b>Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen</b> gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB</p>
<p>a</p> <p>o</p>  	<p>3.1 <b>Bauweise</b> gem. § 22 BauNVO</p> <p>abweichende Bauweise Innerhalb der abweichenden Bauweise sind Baukörperlängen von mehr als 50,00m zulässig.</p> <p>offene Bauweise</p> <p>nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig</p> <p>3.2 <b>Überbaubare Grundstücksfläche</b> gem. § 23 BauNVO</p> <p>Baugrenze</p> <p>Baugrenze zur Abgrenzung der maximalen überbaubaren Grundstücksflächen</p>
4	<p><b>Flächen für Nebenanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen, Stellplätze und Garagen</b> gem. § 9 (1) Ziffer 4 BauGB</p>
	<p>Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO i. V. mit § 65 BauO NRW sind in den überbaubaren Flächen und in der Abstandsfläche zu den benachbarten Grundstücken zulässig.</p> <p>Flächen für Stellplätze (Carports)</p> <p>Stellplätze und Carports sind ausschließlich innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze (Carports) zulässig.</p> <p>Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.</p>

5	<b>Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen</b> gem. § 9 (1) Ziffer 5 BauGB
  	<p>Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen</p> <p>Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Kindergarten)</p> <p>Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Turnhalle)</p>
6	<b>Verkehrsflächen</b> gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB
 	<p>6.1 <b>Straßenbegrenzungslinie</b></p> <p>6.2 <b>öffentlich Verkehrsfläche mit allgemeiner Zweckbestimmung</b></p>
7	<b>Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen; mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen</b> gem. § 9 (1) Ziffer 12, 13 und 21 BauGB
  	<p>7.1 <b>Versorgungsfläche</b></p> <p>Zweckbestimmung: Elektrizität</p> <p>Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen:</p> <p>vorh. Mischwasserkanal</p>

	<p>vorh. Schmutzwasserkanal</p>
	<p>vorh. Regenwasserkanal</p>
	<p>7.2 <b>Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Bielefeld und der Stadtwerke Bielefeld GmbH</b></p>
	<p>7.3 <b><u>Kirchweg</u></b>  <b>Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Bielefeld und der Stadtwerke Bielefeld GmbH und Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit</b></p>
<p>Hinweis:          Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß 7.2 und 7.3 dürfen in ihrer Lage bei dem zu begründenden Recht mittels Baulast von der zeichnerischen Festsetzung abweichen, wenn die Erfüllung des Nutzungszweckes erhalten bleibt.          Das Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit ist dabei in einer Breite von mindestens 1,80 m vorzusehen.</p>	
	<p>7.4 <b>Geh- und Leitungsrecht zu Gunsten der Stadtwerke Bielefeld GmbH</b></p>
<p><b>8</b></p>	<p><b>Grünflächen</b>          gem. § 9 (1) Ziffer 15 BauGB</p>
	<p>8.1 <b>Öffentliche Grünfläche</b></p>
	<p>Zweckbestimmung: Spielplatz</p>
	<p>Zweckbestimmung: Parkanlage</p>

9	<p><b>Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden Vorkehrungen</b> gem. § 9 (1) Ziffer 24 BauGB</p>
<p>z.B.</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 10px auto;"> <p style="text-align: center;">— <b>IV</b> —</p> </div>	<p>Abgrenzung der Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“</p> <p>Lärmpegelbereich I bis 55 dB (A) Lärmpegelbereich II bis 60 dB (A) Lärmpegelbereich III bis 65 dB (A) Lärmpegelbereich IV bis 70 dB (A)</p> <p>Grundlage: Darstellung der Lärmpegelbereiche, AKUS GmbH, Bielefeld, Oktober 2012</p> <p>Zum Schallschutz gegen Außenlärm sind in allen lt. Planzeichnung festgesetzten Baugebieten nach § 9 (1) Ziffer 24 BauGB für die Festlegung der erforderlichen Schalldämmung von Außenbauteilen die Lärmpegelbereiche (LPB) III und IV festgesetzt.</p> <p>Festsetzungen zum passiven Schallschutz mit Lüftung (deren Einhaltung sicherzustellen ist; dies schließt den Nachweis über die Erfüllung der Anforderungen zum Schallschutz im Hochbau nach DIN 4109 mit dem Bauantrag ein):</p> <p>Innerhalb der LPB III und IV sind für den Neubau die Wohnungsgrundrisse so auszurichten, dass besonders schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden.</p> <p>Balkone und Terrassen sind innerhalb der LPB III und IV ausschließlich auf der straßen- / lärmabgewandten Gebäuderückseite zulässig. Ausnahme: In diesen LPB sind Balkone ausnahmsweise an den straßen- / lärmzugewandten Gebäudeseiten entweder vor den Aufenthaltsräumen als verglaste Wintergärten oder Loggien oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen vorzusehen.</p> <p>Die nachgenannten Anforderungen an das Schalldämmmaß der Außenbauteile der schutzwürdigen Räume und Schallschutzklassen sind einzuhalten.</p> <p>Für straßen- / lärmzugewandte fensterlos ausgeführte Gebäude- bzw. Fassadenteile müssen die Fenster zur straßen- / lärmabgewandten Gebäuderückseite derart angeordnet werden, dass die Aufenthaltsräume ausreichend belüftet und belichtet werden. Aufenthaltsräume, in denen nicht gewohnt wird, sind ohne Fenster zulässig, wenn gesundheitliche Belange sowie Anforderungen an eine ausreichende Belüftung und Belichtung nicht entgegenstehen.</p>

Ausnahmsweise sind straßen- / lärmzugewandte Fenster als nicht zu öffnende Fenster auszuführen.

An das Schalldämmmaß der Außenbauteile von schutzwürdigen Räumen lt. DIN 4109 (z.B. Wohn- und Schlafräume) sind erhöhte Anforderungen zu stellen. Abhängig vom Abstand zur Lärmquelle werden LPB festgesetzt, in denen die in der nachfolgenden Tabelle enthaltenen Schalldämmmaße der Außenbauteile von schutzwürdigen Räumen nicht unterschritten werden dürfen und die aufgeführten Schallschutzklassen der Fenster sicherzustellen sind.

Abstand Straßenmitte	Lärmpegelbereich DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Erf. resultierendes bewertetes Schalldämmmaß $R_w$ , res des Außenbauteils in dB für Aufenthaltsräume	SSK Fenster (bewertetes Schalldämmmaß $R_w$ in dB)
Bis ca. 22 m	IV	ab 65 bis 70	Wohnung $\geq$ 40 Büro $\geq$ 35	3 (> 37)
Bis ca. 43,5 m	III	ab 60 bis 65	Wohnung $\geq$ 35 Büro $\geq$ 30	2 (> 32)

Für die konkrete Auslegung der Schalldämmung der Außenwände und Fenster sind mindestens die o.g. Dämmmaße zugrunde zu legen. Für das Nachweisverfahren sind die Tabellen 9 und 10 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, November 1989) zu beachten.

10

**Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
gem. § 9 (1) Ziffer 20 und 25 BauGB

10.1 **Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** gem. § 9 (1) Ziffer 25a BauGB

Anzupflanzender Baum mit Kronentraufbereich zzgl. eines Sicherheitsabstand von 1,50 m (Schutzbereich), nicht lagegenau

Begrünung der Stellplatzanlagen im Allgemeinen Wohngebiet

Bei der Neuerrichtung der Stellplatzanlagen sind diese mit standortgerechten Einzelbäumen zu begrünen.

Je angefangenen 4. ebenerdigen Stellplatz ist ein standortgerechter stadtklimaverträglicher Laubbaum 2.Ordnung in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16 – 18 cm, zu pflanzen sowie dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die Anpflanzung ist mit der Herstellung der

	<p>Stellplatzanlagen vorzunehmen. Abgänge sind zu ersetzen. Die Pflanzbeete der Baumstandorte zwischen den Stellplätzen sind in der Größe eines Stellplatzes 2,50m x 5,00m (mind. 12m<sup>3</sup> Pflanzgrube (Pflanzgrubentiefe ca. 1,50m) gemäß FLL- Richtlinie, Ausgabe 2010) anzulegen.</p> <p>Bei Stellplatzanlagen mit Mittelstreifen sind die Pflanzbeete durchgehend und in einer Mindestbreite von 2,00m (lichtes Maß) und Pflanzgrubentiefe von ca. 1,50m anzulegen. Für die Baumpflanzung sind entsprechende Baumsubstrate zu verwenden. Die Bäume einschließlich der Baumscheibe sind durch bauliche oder technische Maßnahmen gegen ein Überfahren von Fahrzeugen zu schützen und zu begrünen.</p>
  	<p><b>10.2 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b> gem. § 9 (1) Ziffer 25b BauGB</p> <p>Der erhaltenswerte Baumbestand (alle Bäume mit einem Stammumfang von 80 cm und mehr, gemessen in einer Höhe von 1m über dem Erdboden) innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist dauerhaft zu erhalten und bei Verlust/ Ausfall in der darauffolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen. Jegliche die Vitalität der zu erhaltenden Bäume nachhaltig beeinträchtigenden Maßnahmen (Versiegelung, Verdichtung, Bodenauftrag etc.) sind im Schutzbereich der Bäume (Kronentraufbereich zzgl. eines Sicherheitsabstandes von 1,50m) untersagt.</p> <p>Zu erhaltender Baum mit Kronentraufbereich zzgl. eines Sicherheitsabstand von 1,50 m (Schutzbereich)</p> <p>Die entsprechend gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Jegliche die Vitalität der zu erhaltenden Bäume beeinträchtigende Maßnahmen, wie Versiegelung, Bodenauftrag, Lagerung von Material etc. sind im Schutzbereich der Bäume untersagt. Als Schutzbereich gilt der jeweils aktuelle Kronenbereich. Bei Verlust ist der Baumbestand zu ersetzen.</p>
	<p><b>Sonstige Hinweise</b></p>
	<p><u>Bodenfunde</u> Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0521/5200250; Fax 0521/5200239, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.</p> <p><u>Bodenaushub</u> Es wird empfohlen, den Bodenaushub soweit wie möglich im Plangebiet zu verwerten.</p>

Kampfmittel

Eine Belastung des Plangebiets durch Kampfmittel ist nicht bekannt. Unabhängig davon gilt grundsätzlich: Tiefbauarbeiten sind mit gebotener Vorsicht auszuführen. Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, Polizei (Tel. 0521/5450) oder Feuerwehrleitstelle (Tel. 0521/512301) sind zu benachrichtigen.

Altlasten

Altlasten sind im Plangebiet bisher nicht bekannt. Nach § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz besteht grundsätzlich die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, wenn derartige Feststellungen bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund getroffen werden.

Telekommunikationsnetz

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes und der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Versorgungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Produktionsbüro Bielefeld, Philipp-Reis-Platz 1, 33602 Bielefeld, mindestens 3 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

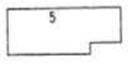
Die in den textlichen Festsetzungen genannte DIN 4109 kann im Bauamt - Bauberatung- Wilhelmstraße 3, eingesehen werden.

Leitungs- und Unterhaltungsrechte für Regenwasserkanäle zu Gunsten der Stadt Bielefeld und des Umweltbetriebes der Stadt Bielefeld

Die Stadt Bielefeld bzw. der Umweltbetrieb sind berechtigt, in den privaten Grundstücks-/Verkehrsflächen Entwässerungsleitungen zu verlegen, zu haben, zu betreiben, zu unterhalten, zu erneuern und ggf. zu vergrößern. Zu diesem Zweck sind die Beauftragten der Stadt Bielefeld oder die sonst von ihr beauftragten Personen berechtigt, die Grundstücke zu betreten und zu befahren. Die Eigentümer der privaten Grundstücks-/Verkehrsflächen und der angrenzenden Grundstücksflächen dürfen in einem Abstand von 2,50 m beiderseits der Rohrachse keine Maßnahmen durchführen, die Bestand und Betrieb der Leitungen gefährden. Insbesondere dürfen diese Duldungstreifen weder überbaut werden, noch dürfen tief wurzelnde Bäume oder Büsche gepflanzt oder Bodenaufschüttungen (z.B. Lärmschutzwahl) vorgenommen werden. Die Anfahrbarkeit der Kanalschächte ist jederzeit zu gewährleisten. Zu diesem Zweck ist der Straßenaufbau nach der Richtlinie zur Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen (RStO 01) auszuführen, so dass schwere Lkw (Spülfahrzeuge etc.) den Privatweg schadlos befahren können.

Artenschutz

Sofern vorhandene Gehölze im Plangebiet beschnitten bzw. entfernt werden sollten, sind die rechtlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes sowie des Landschaftsgesetzes NRW zu beachten. Gehölze sind außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit gehölzgebundener brütender Vogelarten (01. März – 30. September) zu beseitigen.

	<p><u>Ökologische Belange und Niederschlagswasser</u>  Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen: Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe, naturnahe Umfeldgestaltung mit standortheimischen oder kulturhistorisch bedeutsamen Gehölzen. Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht in Erd-/Kellergeschosse eindringen können.</p>
	<p><b>Sonstige Darstellungen zum Planinhalt</b></p>
<p>z.B. </p> <p></p> <p></p> <p>384</p> <p>z.B. 107,70 m</p> <p>38°-45°</p> <p>SD</p> <p>FD</p>	<p>Maßzahl (in m)</p> <p>vorhandene Bebauung</p> <p>vorhandene Flurstücksgrenze</p> <p>Flurstücksnummer</p> <p>NHN – Höhe (als unterer Bezugspunkt)</p> <p>Dachneigung</p> <p>Satteldach</p> <p>Flachdach</p>