

STADT BIELEFELD
STADTBEZIRK STIEGHORST
BEBAUUNGSPLAN NR. III / Hi 12
"WOHNBAUFLÄCHE AUF DER BREEDE"
C ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN
D TEXTL. FESTSETZUNGEN, ZEICHENERKLÄRUNGEN, HINWEISE
E SONSTIGE DARSTELLUNGEN ZUM PLANINHALT

GEBIET:
FREDEBURGER STRASSE
LIPPER HELLWEG
OERLINGHAUSER STRASSE
SELHAUSENSTRASSE

1. AUSFERTIGUNG

GEAMARKUNG : HILLEGOSSEN
FLUR : 2, 8
RAHMENKARTE : 7262, 7261, 7362, 7351
M=1: 1000



- I. BESTANDTEIL DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:
- A NUTZUNGSPLAN
 - B GESTALTUNGSPLAN
 - C ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN
 - D TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, ZEICHENERKLÄRUNGEN, HINWEISE
- II. BEIGEFÜGT SIND DIESEM BEBAUUNGSPLAN:
- E SONSTIGE DARSTELLUNGEN ZUM PLANINHALT
 - F BEGRÜNDUNG

C Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (86St. I, Seite 2 253, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.04.93, 89St. I, Seite 466).

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (89St. I, Seite 132, geändert durch Gesetz vom 22.04.93, 89St. I, Seite 466, 479).

§ 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NW) vom 26.06.1984 (GV. NW. 1984, Seite 419, barichtigt Seite 532) in der Fassung des Dritten Änderungsgesetzes vom 05.05.1989 (GV. NW. 1989, Seite 432).

Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV. NW. 1984, Seite 475), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.04.1992 (GV. NW. 1992, Seite 124).

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

Zur Herdharthaltung gegen die gemäß § 81 (4) BauO NW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungsgewidrigkeiten im Sinne des § 79 (1) Ziffer 14 BauO NW und können gemäß § 79 (3) BauO NW als solche geahndet werden.

D Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise zum Bebauungsplan Nr. III/Hi 12

O Abgrenzungen

Gränge des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans gemäß § 9 (7) BauGB

Abgrenzungen unterschiedlicher Festsetzungen zwischen den innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten gemäß § 1 (4) und 10 (5) BauNVO

Soweit sich diese nicht durch andere Zeichen, Raster- und dergleichen eindeutig ergeben

1 Art der baulichen Nutzung

Reines Wohngebiet gemäß § 2 BauNVO

Zulässig sind gemäß § 3 (2) BauNVO

- Wohngebäude

gemäß § 1 (7) 2 BauNVO folgende Ausnahmen nach § 3 (3) BauNVO:

- Ziffer 1: Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des tagl. Bedarfs für die Anwohner des Gebietes dienen sowie kleine Betriebe des Dienstleistungsgewerbes gem. § 1 (7) BauNVO, nur im Erdgeschossbereich

- Ziffer 2: Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 1 (7) BauNVO nur im Erdgeschossbereich

WR Allgemeine Wohngebiete

Zulässig sind nach § 1 (3) und 1 (7) 1 BauNVO folgende Nutzungen gem. § 4 (2) BauNVO:

- Ziffer 1: Wohnungen in allen Geschossen

- Ziffer 2: die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe nur in den Erdgeschossen

- Ziffer 3: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 1 (7) BauNVO nur im Erdgeschossbereich

WA Zulässig sind nach § 1 (6) 1 BauNVO folgende Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO:

- Ziffer 1: Betriebe des Dienstleistungsgewerbes

- Ziffer 2: sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nur in den Erdgeschossen

- Ziffer 3: Anlagen für Verwaltungen nur in den Erdgeschossen

2 Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 (1) 1 BauGB

1. Zahl der zulässigen Vollgeschosse - VG - im Sinne des § 2 (2) BauNVO

gem. §§ 16 und 20 BauNVO

Zahl der Vollgeschosse - VG - als Höchstgrenze

2. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen gem. § 9 (1) 1 BauGB

In WR Gebieten sind in den Wohngebäuden (Einzelhäuser) bis max. 2 Wohneinheiten zulässig

3. Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 (3) BauNVO

Für die Bestimmung der max. zulässigen Höhe baulicher Anlagen sind die nachfolgenden unteren und oberen Bezugspunkte maßgebend:

0. Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der natürlichen Geländeoberfläche, bei geneigten Gelände ist die im Mittel gemessene Höhe an der bestimmtesten Außenwandfläche anzunehmen

1. Oberer Abschluss der Außenwandfläche bei baulichen Anlagen mit Flachdach (Oberkante der Attika, des Gesimses o. d.)

2. Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Oberfläche der straßenseitigen Dachhaut bei baulichen Anlagen mit geneigtem Dach

3. In der Reinen und Allgemeinen Wohngebiete sind Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Aus Immissionschutzgründen, zwingend zu errichtendes Garagengebäude, Mindesthöhe 5 m.

Stellplätze und Garagen können ausnahmsweise auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, wenn im Einzelfall entsprechende Flächen nicht festgesetzt sind und sie aufgrund der besonderen Situation des Baugrundstückes nicht auf den überbaubaren Grundstücksflächen angeordnet werden können. Dabei darf die verlängerte Flucht der rückwärtigen Baugrenze von Stellplätzen und Zufahrten nicht, von Garagen um nicht mehr als 1 m, überschritten werden.

Soweit es sich um Vorgartenflächen handelt (siehe Einschränkung für Vorgartenflächen Ziff. 10).

Carports (Überdachte Stellplätze) in Vorgartenflächen sind unzulässig.

Anmerkung:
Es wird empfohlen, Zu- und Abfahrten von neben- einanderliegenden Garagen und Stellplätzen jeweils zusammenzufassen, um die Bodenverlezung durch die Verkehrsflächen so gering wie möglich zu halten, sollen jeweils benachbarte Grundstücke über ein GFL-Recht eine gemeinsame Zufahrt erhalten.

5.1 Im Bereich der Wendeanlagen ist eine Fläche von 1,00 m Breite parallel zum Rand der Wendeanlage gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB von der Bebauung freizuhalten und gärtnerisch anzulegen. Die Bewuchshöhe darf 0,30 m nicht überschreiten.

5.2 Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung gem. § 9 (1) 10 BauGB

5.3 Im Bereich der Wendeanlagen ist eine Fläche von 1,00 m Breite parallel zum Rand der Wendeanlage gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB von der Bebauung freizuhalten und gärtnerisch anzulegen. Die Bewuchshöhe darf 0,30 m nicht überschreiten.

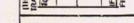
6. Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB

6.1 Straßenbegrenzungslinie
Die Straßenbegrenzungslinie gilt auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung.

II 40° - 48°



III 40° - 48°



In der Terrassen- und Freizeitanlagen

3

Bauweise, Überbauung und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen gem. § 9 (1) 2 BauGB

Anmerkung:
Unter Ausnutzung der Festgesetzten Höchstwerte der Dachneigung, der Trauf- und Firsthöhe sowie der Dachschieferhöhe ergibt sich die Dachneigung jeweils ein Vollgeschos

3.1 Bauweise gem. § 22 BauNVO

Nur Einzelhäuser zulässig

Offene Bauweise

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO

Baugrenze

Gemäß § 23 (3) Satz 3 BauNVO kann in allen Wohngebieten eine einseitige Überschreitung der Baugrenze um bis zu 3 m Tiefe für untergeordnete Anbauten an der Traufseite, die max. 1/3 der Gebäudelänge bzw. -breite umfassen, ausnahmsweise zugelassen werden.

3.3 Stellung der baulichen Anlagen gem. § 9 (1) 2 BauGB

Gebäudehöhen, gleichzeitig Hauptfirstrichtung für Gebäude mit geneigtem Dach

4 Flächen für Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) 4 BauGB und § 12 BauNVO

4.1 Im Reinen und Allgemeinen Wohngebiete sind Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Aus Immissionschutzgründen, zwingend zu errichtendes Garagengebäude, Mindesthöhe 5 m.

Stellplätze und Garagen können ausnahmsweise auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, wenn im Einzelfall entsprechende Flächen nicht festgesetzt sind und sie aufgrund der besonderen Situation des Baugrundstückes nicht auf den überbaubaren Grundstücksflächen angeordnet werden können. Dabei darf die verlängerte Flucht der rückwärtigen Baugrenze von Stellplätzen und Zufahrten nicht, von Garagen um nicht mehr als 1 m, überschritten werden.

Soweit es sich um Vorgartenflächen handelt (siehe Einschränkung für Vorgartenflächen Ziff. 10).

Carports (Überdachte Stellplätze) in Vorgartenflächen sind unzulässig.

Anmerkung:
Es wird empfohlen, Zu- und Abfahrten von neben- einanderliegenden Garagen und Stellplätzen jeweils zusammenzufassen, um die Bodenverlezung durch die Verkehrsflächen so gering wie möglich zu halten, sollen jeweils benachbarte Grundstücke über ein GFL-Recht eine gemeinsame Zufahrt erhalten.

5.1 Im Bereich der Wendeanlagen ist eine Fläche von 1,00 m Breite parallel zum Rand der Wendeanlage gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB von der Bebauung freizuhalten und gärtnerisch anzulegen. Die Bewuchshöhe darf 0,30 m nicht überschreiten.

5.2 Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung gem. § 9 (1) 10 BauGB

5.3 Im Bereich der Wendeanlagen ist eine Fläche von 1,00 m Breite parallel zum Rand der Wendeanlage gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB von der Bebauung freizuhalten und gärtnerisch anzulegen. Die Bewuchshöhe darf 0,30 m nicht überschreiten.

6 Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB

6.1 Straßenbegrenzungslinie
Die Straßenbegrenzungslinie gilt auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung.

6.2 Verkehrsflächen mit allgemeiner Zweckbestimmung - öffentlich -

6.3 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung - öffentlich -

Zweckbestimmungen:
Für Anlieger befahrbarer Wohnweg
Fußweg

6.4 Private Verkehrsfläche
Privater Erschließungsweg

Anmerkung:
Die ausgewiesenen rückwärtigen Baugrundstücke sind durch private Verkehrsflächen - maximal 4,0 m Breite, private Erschließungsweg - zur öffentlichen Verkehrsfläche hin zu erschließen.

Die privaten Erschließungsweg nebeneinanderliegenden Grundstücke sind jeweils zusammenzufassen und so anzulegen, dass die Oberflächenverlezung so gering wie möglich gehalten wird.

Es ist anzusetzen, die für die rückwärtige Bebauung notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen und -leitungen innerhalb dieser v. g. privaten Verkehrsfläche zu verlegen bzw. diese Verlegung und Unterhaltung durch entsprechende Leistungsrechte sicherzustellen.

Flächen für die Versorgung, Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) 12, 13 und 21 BauGB

7.1 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) 21 BauGB

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der jeweiligen Eigentümer bzw. Nutzungsberechtigten der angrenzenden Baugrundstücke, Leitungsrecht (unterirdische Versorgungsleitungen) zugunsten der Deutschen Bundespost Telekom und Stadtwerke Bielefeld.

Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Bielefeld, Stadt Bielefeld (bei geplanten Anpflanzungen sind in einer Breite von 2,50 m beiderseits an der vordem oder geplanten Konstruktionslinie tieferwurzelnde Bäume oder Sträucher vorzuziehen.)

8 Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB

8.1 Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmungen:
Kinderspielfeld

Der Spielfeld ist gemäß § 3 (3) 25 a BauGB mit heuristischer ständigerrechtlicher Liegenschaft abzurufen (siehe auch Ziffer 9)

9.1 Wald gem. § 9 (1) 18 b BauGB

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25 BauGB

Anpflanzende Bäume und Sträucher die vordem oder geplanten Konstruktionslinie tieferwurzelnde Bäume oder Sträucher zu ersetzen.

Anpflanzende Arten:
Lärche, Buche, Eiche

Mindestmaß:
Die Bausubstanz ist innerhalb der Vorgartenflächen verschleißbar (Garagenzufahrten, Sichtschirme etc.)

Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB
i. V. mit § 81 BauO NW (örtliche Bauvorschriften)

11.1 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen (Vorgartenflächen)

Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein 5,0 m breiter Grundstreifen (gemessen von der Straßenbegrenzungslinie) als Grünanlage anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten, sofern im Bebauungsplan für den Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze kein geringeres Maß festgesetzt ist.

Als Ausnahme kann für notwendige Stellplätze, Garagenvorplätze und Zufahrten die Befestigung bis zu einem Drittel der Vorgartenfläche zugelassen werden, wenn andere Grundstücksflächen hierzu ungenügend sind. Carports (Überdachte Stellplätze) sind ausnahmsweise nicht zulässig. Die Stellplätze dürfen nur als Rasenfläche mit befestigten Fahrguren bzw. mit einer Befestigung mittels Rasengittersteinen errichtet werden.

11.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen - Dächer -

11.2.1 Dachformen, -neigungen
Die Dachneigungen dürfen sich nur innerhalb der angegebenen Gradzahlen bewegen, z. B. sind 40 Grad und max. 48 Grad.

Garagen und sonstige bauliche Nebenanlagen sind mit geneigtem Dach entsprechend der Neigung des zugrundeliegenden Hauptgebäudes auszuführen.

Als Ausnahme sind Garagen und bauliche Nebenanlagen mit Flachdach (Neigung 0 - 5 Grad) zulässig, wenn diese im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude errichtet werden.

Als Ausnahme sind zulässig:
der Einbau von Solarzellen in geneigte Dachflächen, sofern dadurch die Dachgestaltung nicht verändert wird.

Für bauliche Anlagen gilt, das Dachoberstände an Ort und Stelle max. 0,30 m und an der Traufe max. 0,60 m (bzw. Außenkante Regenrinne) betragen dürfen, gemessen jeweils in der Wasserwaage.
Die Vorschriften über Dachüberstände an der Traufe gelten nicht für Dachflächen über Loggien, Hausneigungen, Terrassen u. d., sofern diese nicht mehr als 1/3 der Gebäuelänge betragen.

11.2.2 Dachflächenfenster, Dachaufbauten und -anschlüsse
Für die baulichen Anlagen sind Dachflächenfenster, Dachaufbauten und -anschlüsse unter einseitiger Bauweise auf die Fassadenleitung zulässig, soweit sie sich nach Größe, Form, Neigung und Platzierung harmonisch in die umgebende Dachlandschaft einfügen und die Dominanz der Hauptdachflächen nicht beeinträchtigen.

Als max. Einzelbreite gelten für Dachflächenfenster 1,25 m, für Dachaufbauten 3,00 m und für Dachanschlüsse 4,00 m, gemessen jeweils parallel zur Traufe, die Gesamtbreite aller Bauteile darf nicht mehr als 1/3 der Traufbreite der zugrundeliegenden Dachfläche betragen, gemessen zwischen den Gebäudeaußenwänden. Hierbei sind folgende Mindestabstände einzuhalten, gemessen jeweils parallel zur Dachfläche:

Mindestabstände	Dachaufbau	Dachanschnitt	Dachflächenfenster
zum First	2,00 m	3,00 m	3,00 m
zum Ortsgang (Schnittwinkel/ Giebel fläche/ Dachhaut)	1,50 m	2,00 m	2,00 m
zur Traufe (Schnittwinkel)	0,60 m	0,70 m	0,70 m
zu sonstigen Dachflächenbegrenzungen und untereinander	1,25 m	1,50 m	1,50 m

Dachaufbauten sind mit Giebel- oder Flachdach zu versehen. Bei einer Dachneigung von mind. 45 Grad sind alternativ Schieplagen zulässig.

11.2.3 Material und Farbgebung der Dachabdeckungen:
In den WR Gebieten sind geneigte Dächer nur mit roten Tonziegelsteinen zu decken.
Die Dachflächen von Garagen und sonstigen baulichen Nebenanlagen sind hinsichtlich Material und Farbgebung wie das zugrundeliegende Hauptgebäude zu gestalten.

11.3 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen - Wände -

11.3.1 Sockelhöhe:
Die Sockelhöhe darf an der bauseitigen Außenwandfläche max. 0,30 m betragen. Es gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zur Oberkante des Erdgeschossbodens. Bei geneigter Geländeoberfläche entlang der bauseitigen Außenwandfläche ist die im Mittel gemessene Höhe maßgebend.

11.3.2 Dämmhöhe:
Für bauliche Anlagen auf den Baugrundstücken darf die Dämmhöhe an den traufseitigen Außenwandflächen max. 0,50 m betragen. Es gilt das Maß von der Oberkante der Tordocke unterhalb des Dachraumes bis zur Oberkante der Dachhaut.

11.3.3 Außenwandflächen:
Als Oberflächenmaterial von Außenwänden sind Putz oder Sichtmauerwerk zulässig. Ihr Mindestanteil an der gesamten Außenwandfläche beträgt 90 %, der bei zusätzlicher Verwendung von Holz auf 70 % reduziert werden kann. Für bauliche Nebenanlagen kann auch ausschließlich Holz zugelassen werden.
Glänzende Materialien sind unzulässig.

Als Ausnahme von den v. g. Festsetzungen sind für die zulässige Bebauung an der Selhausenstraße Sichtmauerwerk als Natursteinverkleidung in Anpassung an die Nachbarbebauung zulässig.

11.4 Einfriedigungen
An Verkehrsflächen mit allgemeiner Zweckbestimmung und Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung BK (für Anlieger befahrbarer Wohnweg) sind nur Einfriedigungen mit einer Höhe von max. 0,80 m zulässig.

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen gem. § 9 (1) 24 BauGB

Vorgabesatzung zwingend zu errichtendes Garagengebäude mit Satteldach als Immissionschutz

Flächen mit passiven Schallschutzmaßnahmen als Festsetzung für das Plangebiet:
Die Neubaueinheit westlich der Selhausenstraße ist mit Grundrissen zulässig, die besonders schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume zur Lärmabwendung Seite anordnen und deren Außenwände, Dächer und Fenster so auszuführen sind, daß die Innenpegel nach VOI 2719 mit 35 dBA tagsüber und 30 dBA nachts nicht überschritten werden.

40° - 48°

12

GA

S1

14

S2

S3

E

GA

S1

14

S2