

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. 456, 476);

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. 255), 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. 656), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2000 (GV. NRW. S. 245).

Anmerkung

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

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

Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise	
0	Abgrenzungen
0.1	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
0.2	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten gem. §§ 1(4) und 16 (5) BauNVO - soweit sich dieses nicht durch andere Zeichen, Raster und dergleichen ergibt -
1	Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 15 BauNVO
1.1	Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO Gemäß § 1 (5) Nr. 1 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) Nr. 4 - 5 BauNVO nicht zulässig. Die im Rahmen von § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen chemischen Reinigungen sind ausgeschlossen, wenn sie nicht nach dem sogenannten „Nassreinigungsverfahren“ oder technisch gleichwertigen Verfahren arbeiten.
2	Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 20 BauNVO
2.1	Grundflächenzahl GRZ gem. §§ 16, 17 und 19 BauNVO höchstzulässige Grundflächenzahl z.B. 0,4
2.2	Geschossflächenzahl GFZ gem. §§ 16, 17 und 20 BauNVO höchstzulässige Geschossflächenzahl z.B. 0,8
2.3	Zahl der Vollgeschosse gem. §§ 16 und 20 BauNVO i.V.m. § 2 (5) BauO NRW
II	zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze zwei Vollgeschosse zwingend
2.4	Höhe der baulichen Anlagen gem. §§ 16 und 18 BauNVO Bezugspunkt ist die Oberkante der Fahrbahn der zugeordneten Erschließungsstraße maximal zulässige Traufhöhe, z. B. 6,50 m Als Traufhöhe gilt das Maß der Fassadenaußenflächen bis zum Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut (Traufpunkt) maximal zulässige Firsthöhe, z. B. 11,00 m Als Firsthöhe gilt das Maß bis zum Schnittpunkt der Oberkanten der Dachhaut (Firstpunkt) Hinweis: Der nachfolgend dargestellte Schnitt dient zur Erläuterung der festgesetzten Trauf- und Firsthöhen.
3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB
3.1	Bauweise gem. § 22 BauNVO offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig nur Hausgruppen (Reihenhäuser) zulässig
3.2	Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO Baulinie Baulinie mit Ausnahmeregelung gem. § 23 (2) Satz 3 BauNVO Ein Abweichen von der Baulinie durch max. 50% der straßenseitigen Gebäudelänge kann zugelassen werden, wenn aus städtebaulicher Sicht im Hinblick auf die angrenzende Bebauung keine Bedenken bestehen.
3.3	Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB Hauptfirstrichtung - nur für den Hauptbaukörper verbindlich

4	Flächen für erforderliche Nebenanlagen sowie Flächen für Gemeinschaftsanlagen gemäß § 9 (1) Nr. 4, 19 und 22 BauGB
4.1	Stellplätze und Garagen gem. §§ 12 und 21a BauNVO Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den seitlichen Abstandsflächen zulässig Innerhalb des festgesetzten Erhaltungsbereiches sind auch Carports und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen und Carports müssen zu der erschließenden Straßenverkehrsfläche einen Mindestabstand von 5,00 m und zu den übrigen öffentlichen Verkehrsflächen einen seitlichen Mindestabstand von 1,00 m einhalten.
4.2	Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze gem. §§ 12 und 21a BauNVO Zweckbestimmung: Gemeinschaftsstellplätze
4.3	Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 19 BauGB Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO unzulässig.
5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen von Wohngebäuden aus besonderen städtebaulichen Gründen
5.1	Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten je Gebäude Je Gebäude (Hauseneinheit) sind höchstens 2 Wohneinheiten zulässig
6	Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB
6.1	Straßenbegrenzungslinie
6.2	Straßenverkehrsfläche
6.3	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - öffentlich - Zweckbestimmung: - Befahrbarer Wohnweg als Mischverkehrsfläche - Fuß- und Radweg
6.4	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
6.5	Einfahrtbereich Innerhalb des festgesetzten Einfahrtbereiches ist nur eine Zufahrt in einer Breite von max. 5m zulässig
7	Flächen für die Versorgung, Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen gem. § 9 (1) Nr. 12, 13 BauGB
7.1	Fläche für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung: Elektrizität, Trafostation Wasserdruckerhöhungsstation Hinweis: Vorhandener Mischwasserkanal / zentrale Anschlussstelle für das Baugebiet „Tödtheide“ Gebäuße mit Keller sind in wasserreicher Ausführung zu erstellen (Grundwasser 0,7 - 1,0 m unter Gelände), das Einleiten von Drainagewasser in den Mischwasserkanal ist unzulässig.
8	Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB Zweckbestimmung: Parkanlage Sportplatz Spielplatz - für Kinder und Jugendliche anzulegen
8.1	öffentliche Grünflächen
8.2	private Grünflächen
9	Flächen für die Forstwirtschaft gem. § 9 (1) Nr. 18 BauGB
9.1	Waldfäche
10	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB
10.1	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Maßnahmen: Es ist eine naturnahe, öffentliche Grünfläche mit freiwachsenden Gehölzflächen, Einzelgehölzen und Obstbäumen aus heimischen, standortgerechten Baum- und Straucharten nach der Gehölzliste unter Ziffer 5.7.6 der Begründung zum Bebauungsplan mit vorgelagerten Saumzonen und extensiven Wiesenflächen anzulegen. Folgende Flächenaufteilung ist vorzunehmen: - Gehölzflächen 30% - Streubehaue mit Untersaat Landschaftsrasen 15% - Baumgruppen 15% - extensive Wiesenflächen 35% - Wege 5% Die Ausgleichsflächen sind sämtlichen Baugrundstücken und Verkehrsflächen, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB als Sammelausgleichsfläche zugeordnet.

11	Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB
11.1	Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Lärmschutzwall 2,80 m Höhe Die Flächen der Aufschüttung sowie die Flächen zwischen Straße und Aufschüttung sind als Grünflächen anzulegen, standortgerecht zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Hinweis: Es wird empfohlen, Schräkflächen auf der lärmbegünstigten Nordseite anzuordnen.
11.2	Kennzeichnung: In den mit WA/1 gekennzeichneten Bauflächen ist eine geringfügige Überschreitung des Richtwertes der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) für allgemeine Wohngebiete von 50 dB(A) in der mittäglichen Ruhezeit an Sonn- und Feiertagen möglich. Hinweis: Es wird empfohlen, Wohn- und Schlafräume an der lärmbegünstigten Südseite anzuordnen.
12	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a und 25b BauGB
12.1	anzupflanzender Baum gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB
12.2	Zu erhaltender Baum gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB
12.3	Zu erhaltende Feldgehölzhecke gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB
13	Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz gem. § 172 (1) Nr. 1 BauGB
13.1	Umgrenzung von Erhaltungsbereichen Hinweis: Im Norden des Baugebietes reicht ein Siedlungsplatz der Jungsteinzeit bis in das Plangebiet, dessen Ausdehnung unbekannt ist. Eine archaische Siedlung hat der Bauführer zu veranlassen und dessen Kosten zu tragen, sie ist mindestens 3 Monate vor Baubeginn durchzuführen.
14	Gestalterische Festsetzungen gem. § 86 BauO NRW
14.1	Gestaltung der unbauten Grundstücksflächen 14.1.1 Vorgartengestaltung Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und der privaten Wohnwege sind die zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze gelegenen nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Vorgartenbereich) gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Hauszueingänge sind zulässig. In den Vorgärten, die an eine öffentliche Erschließungsstraße grenzen, sind Grundstückszufahrten bis zu einer Breite von 3,50 m zulässig. 14.1.2 Gestaltung der Einfriedungen Feste Einfriedungen dürfen maximal 0,80 m über fertiger Erschließungsstraße hoch sein; pflanzliche Einfriedungen dürfen dieses Maß bis zu 1,20 m überschreiten, aber nicht die Verkehrssicherheit gefährden oder in den Straßenraum wachsen. Entlang des diagonal verlaufenden Fuß- und Radweges (ehem. Todthieder Weg) sind nur Hecken mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.
14.2	Gestaltung baulicher Anlagen 14.2.1 Dachform, Dachneigung und Dachbedeckung Für die Hauptbaukörper sind nur symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° - 45° zulässig. Für Garagen sind auch Flachdächer zulässig. Bei Gebäuden mit Dachbegrennung sind abweichende Dachneigungen zulässig. Bei den Wohngebäuden mit Hauptfirstrichtung Ost-West, die den Anforderungen passiver Solarbauweise entsprechen (Dämmstandard des Gebäudes bis 60% unter den Anforderungen der WSV 1995), sind Putzdächer als Ausnahme zulässig. Die festgesetzte Traufhöhe ist dann auf der Nordseite einzuhalten. Die äußere Dachhaut darf nur mit Dachplatten mit matter Oberfläche in den Farben anthrazit und dunkelbraun bis ziegelrot oder mit Dachbegrennung ausgeführt werden. Glänzend glasierte Dachplatten sind unzulässig. Sonnenekollektoren und Solarzellen sind auf den Dächern zulässig. 14.2.2 Dachaufbauten, Dachanschnitte und Dachüberstände Dachaufbauten und -anschnitte sind bei Doppel- und Reihenbauten je Hauseinheit bis max. 1/2 der Traufhöhe zulässig. Der Dachüberstand wird auf max. 0,50 m begrenzt. 14.3 Sockelhöhe Gebüdesockel sind bis max. 0,50 m Höhe zulässig. Bezugspunkte sind die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss und die Oberkante der Fahrbahn der zugeordneten Erschließungsstraße.
15	Sonstige Hinweise
15.1	Naturnahe Regenwasserbewirtschaftung: Die Sammlung und Verwendung von Regenwasser als Brauchwasser durch den Einbau von Zisternen auf jedem einzelnen Grundstück wird empfohlen.
15.2	Versiegelung von Grundstücksflächen: Die unbauten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der notwendigen Stellplätze grundsätzlich gärtnerisch anzulegen. Ausgenommen von der Gartenbegrennung ist eine maximal 4,00m breite Grundstücksfläche als Zuwegung, bzw. Garagenvorplatz. Grundstüchlich sollte nicht mehr als 1/2 der Vorgartenfläche befestigt werden. Die Befestigung sollte zudem mit Materialien ausgeführt werden, die eine hohe Versickerung von Niederschlagswasser zulassen. Dies sind z.B. Rasenfugenpflaster, Schotterrasen, wasserpermeable Wegedecken.
15.3	Dachbegrünungen: Begrünte Dächer wirken als Wasserspeicher positiv auf den Wasserhaushalt und bewirken einen verzögerten Abfluss. Die Anlage einer extensiven Dachbegrennung mit Kleinblausträudern aus Sedum- und Steinbrechgewächsen sowie Pflanzen alpiner Herkunft wird empfohlen.

Bau

Der Bebauungsplan **23.03.93** gem. § 2 (1) BauGB in der Fassung des Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen, den Bebauungsplan aufzuheben und den Bebauungsplan **III/Br 17** gem. § 3 (1) Satz 1 BauGB nach dem vom Rat der Stadt Bielefeld beschlossenen Richtlinien - durchzuführen.

Bielefeld, **20.11.02**

Stadt Bielefeld
Der Oberbürgermeister
Planungsamt
I.A.

Stand der Kartographie:
Die Kartographie entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung vom 15.12.1990 in der z. Z. gültigen Fassung.
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

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

Entwurf und Anfertigung dieses Planes erfolgte ~~im Auftrag des Planungsamtes~~ / unter fachlicher Begleitung des Planungsamtes / unter Leitung durch **LEG Bielefeld**.

Bielefeld, **20.11.02**

Stadt Bielefeld
Der Oberbürgermeister
Planungsamt
I.A.

Dieser Bebauungsplan / Bebauungsplanänderung ist gemäß § 2 (1), 3 (2) / § 2 (1) + (4), 3 (1) BauGB am **20.11.02** vom Umw.- u. Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld als Entwurf beschlossen worden.

Bielefeld,
Vorstandsvorsitzender
Schriftführerin

Dieser Plan hat hinsichtlich des Textes und der Begründung gem. § 3 (2) BauGB als Entwurf der Zeit vom **20.11.02** bis **20.11.02** öffentlich ausgelegt.
Die Offenlegung wurde am **20.11.02** öffentlich bekannt gemacht.
Bielefeld,
Stadt Bielefeld
Der Oberbürgermeister
Planungsamt
I.A.

Die in diesem Plan eingebrachten Änderungen des Bebauungsplanes sind gem. § 2 (1) und § 3 (1) (2) BauGB am **20.11.02** vom Umw.- und Stadtentwicklungsausschuss der Stadt am **20.11.02** als Entwurf beschlossen worden.
Bielefeld,
Oberbürgermeister / Vorstandsvorsitzender
Schriftführerin

Dieser Plan mit dem Anknüpfungsplan hat hinsichtlich des Textes und der Begründung gem. § 2 (1) + (2) BauGB als Entwurf in der Zeit vom **20.11.02** bis **20.11.02** öffentlich ausgelegt.
Die erneute Offenlegung wurde am **20.11.02** öffentlich bekannt gemacht.
Bielefeld,
Stadt Bielefeld
Der Oberbürgermeister
Planungsamt
I.A.

Die in diesem Plan eingebrachten Änderungen hat der Rat der Stadt am **28.11.02** beschlossen.
Dieser Plan - mit dem Bebauungsplan-Änderungsplan - ist gem. § 16 (1) BauGB in der Fassung des BauGB und § 7 (1) eine Gemeindeordnung NRW vom Rat der Stadt am **28.11.02** als Satzungsbeschluss beschlossen worden.
Bielefeld, **28.11.02**
Oberbürgermeister
Schriftführerin

Dieser Plan ist gemäß § 10 (2) BauGB mit Verfeinerung vom **20.11.02** genehmigt worden.
Bielefeld,
Arz:
Bezeichnung/angabe im Auftrag

Dieser Bebauungsplan - mit dem Bebauungsplan-Änderungsplan - wird mit dem Text und der Begründung gem. § 19 (3) BauGB ab **03.03.03** im Informationsblatt bereitgehalten. Der Beschluss des Bebauungsausschusses der Stadt Bielefeld sind am **03.03.03** öffentlich bekannt gemacht worden.
Bielefeld, **03.03.03**
Stadt Bielefeld
Der Oberbürgermeister
Planungsamt
I.A.

Planverfasser:
LEG Landesentwicklungsgesellschaft NRW GmbH
Detmolder Str. 596-598 33699 Bielefeld Telefon 0521/92447-0 Telefax 0521/92447-44

LEG

Gemarkung Brake Flur 5

Maßstab 1 : 1000

0 10 20 30 40 50 60

3. Ausfertigung

Stadt Bielefeld
Stadtbezirk Heepen

Erstausfertigung
B. - Plan III / Br 17
Tödtheide
TEXTPLAN

Übersichtsplan 1 : 10.000