

# Stadt Bielefeld

## Stadtbezirk Schildesche

### Bebauungsplan Nr. II/2/19.05 „Wohnen an der Stiftsfreiheit“

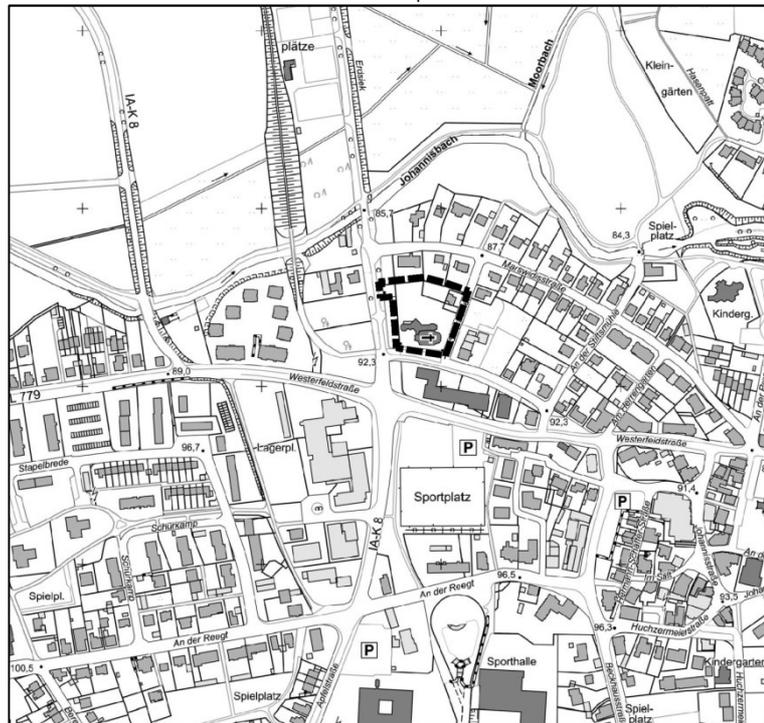
## Anlage A

Abgrenzungsplan Geltungsbereich  
Bebauungsplan-Vorentwurf – Nutzungsplan  
Bebauungsplan-Vorentwurf – Gestaltungsplan

Angabe der Rechtsgrundlagen  
Textliche Festsetzungen und Planzeichenerklärungen

**-Vorentwurf-**  
(Stand Januar 2014)

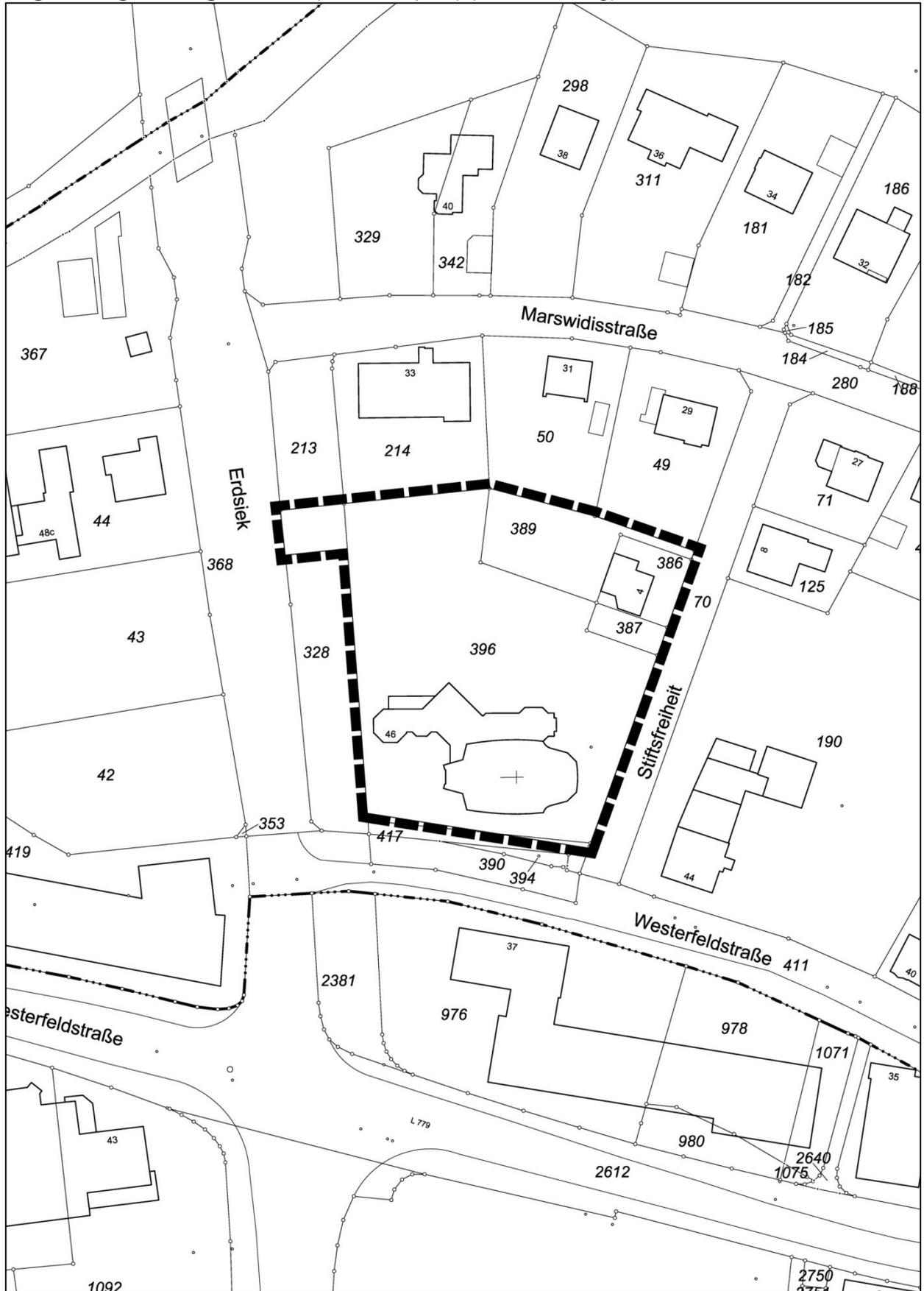
Übersichtsplan



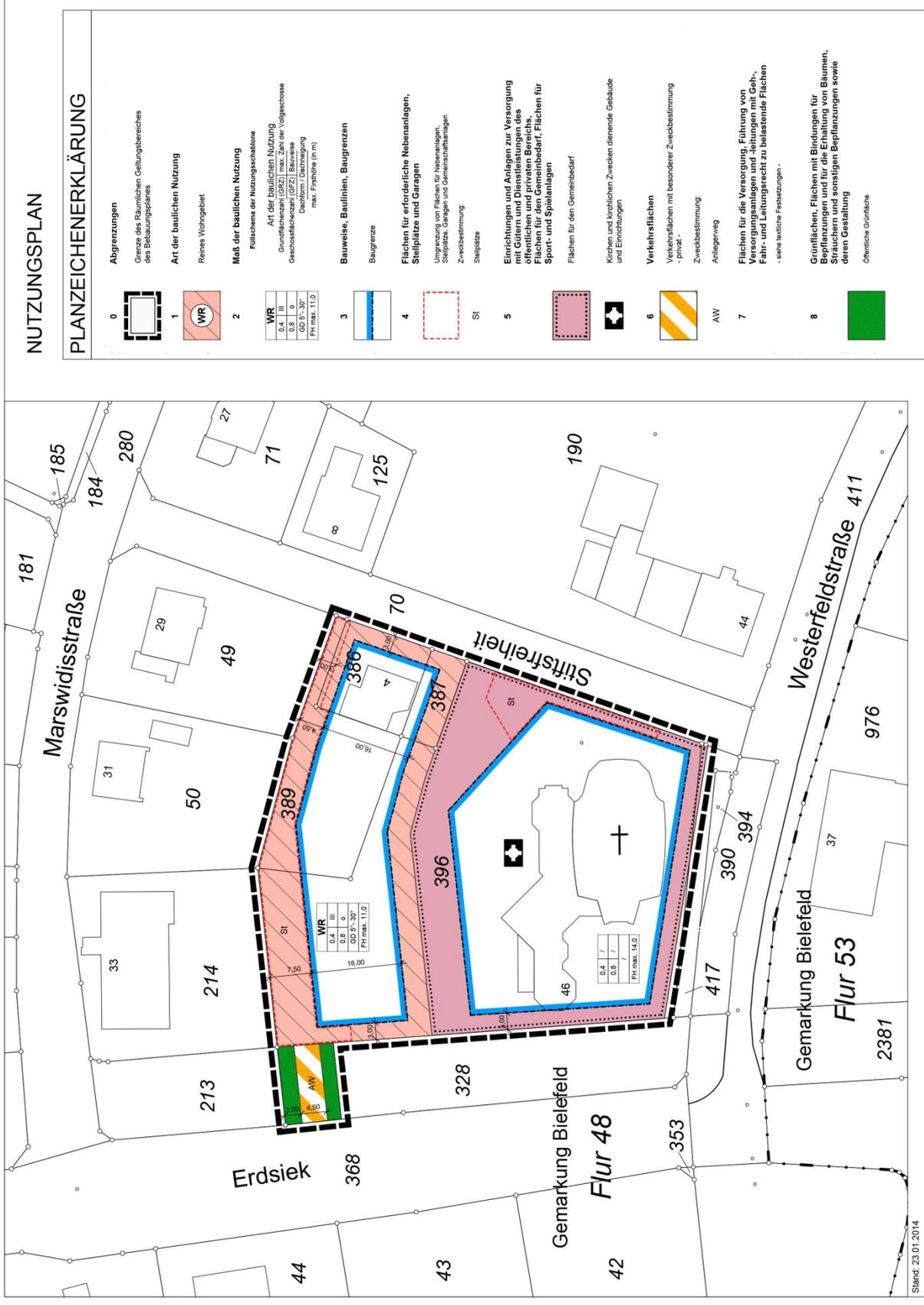
Bauamt 600.42

Arbeitsgemeinschaft (ARGE)  
Beck & Baudisch

Abgrenzung Geltungsbereich (Blaulinienplan) (Verkleinerung)



Bebauungsplan-Vorentwurf – Nutzungsplan (Verkleinerung)



NUTZUNGSPLAN  
PLANZEICHENERKLÄRUNG

- 0 Abgrenzungen  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- 1 Art der baulichen Nutzung  
Reines Wohngebiet
- 2 Maß der baulichen Nutzung  
Fußschema der Nutzungsschablone  
Art der baulichen Nutzung  
Gesamtflächenanteil (GZ) im Vergleich zur Gesamtfläche (GZ) Bauweise  
Dachform / Dachneigung  
max. Firsthöhe (m)
- 3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen  
Baugrenze
- 4 Flächen für erforderliche Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen  
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen  
Zweckbestimmung:  
Stellplätze
- 5 Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches, z.B. Kindertagesstätten, Flächen für Sport- und Spielanlagen  
Flächen für den Gemeinbedarf
- 6 Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- 6 Verkehrsflächen  
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung  
- privat -  
Zweckbestimmung:  
Anliegerweg
- 7 Flächen für die Versorgung, Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen  
- siehe textliche Festsetzungen -
- 8 Grünflächen, Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie deren Gestaltung  
Öffentliche Grünfläche

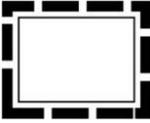
**Bebauungsplan-Vorentwurf – Gestaltungsplan (Verkleinerung)**



**GESTALTUNGSPLAN**

**LEGENDE**

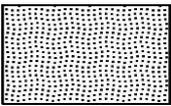
- Grenze des flächenlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Vorschlag für die künftigen Grundstücksgrenzen des Bebauungsplanes
- vorhandenes, eingemessenes Gebäude mit Hausnummer, Kriechen und kirchlichen Zeichen dienende Gebäude und Einrichtungen
- vorhandenes, eingemessenes Gebäude mit Hausnummer, Wohnnutzung
- Vorschlag für neues Gebäude
- Private Verkehrsfläche
- Zu- und Ausfahrten
- Stellplätze - privat
- Private Gartenbereiche: nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Gebietsengrünung, Vorschlag für Bepflanzungen
- Dachlandschaft:
- Satteldach (SD)
- Geneigtes Dach (GD)
- Sonstige Darstellungen zum Planinhalt**
- vorhandenes, eingemessenes Gebäude mit Hausnummer
- vorhandene Flurstücksgrenze mit Flurstücknummer
- vorhandene Flurgrenze mit Flurnummer
- Bemessung (Meter)

	<b>Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise</b>
<b>0</b>	<b>Abgrenzungen</b>
	0.1 <b><u>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes</u></b> gemäß § 9 (7) BauGB
<b>1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b> gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB
 <b>WR</b>	1.1 <b><u>Reines Wohngebiet</u></b> gemäß § 3 BauNVO  In dem WR–Gebiet sind <u>alle allgemein zulässigen Nutzungen</u> gemäß § 4 (2) BauNVO zulässig.  Ebenfalls zulässig ist die <i>ausnahmsweise zulässige Nutzung</i> gemäß § 3 (3) Nr. 2 BauNVO (sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke).  Die <i>ausnahmsweise zulässige Nutzung</i> gemäß § 3 (3) Nr. 1 BauNVO (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe) ist in den WR–Gebieten nach § 1 (6) Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.





<p style="text-align: center;"><b>5</b></p>	<p><b>Fläche für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen</b> gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB</p>
<div style="display: flex; flex-direction: column; align-items: center;">     </div>	<p><b>5.1 Fläche für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen</b> gemäß §§ 12 BauNVO</p> <p><u>Zweckbestimmung:</u> Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen</p>
<p style="text-align: center;"><b>6</b></p>	<p><b>Verkehrsflächen</b> gemäß § 9 (1) 11 BauGB</p>
	<p><b>6.1 Straßenbegrenzungslinie</b></p> <p><u>Hinweis:</u> <i>Die Straßenbegrenzungslinie gilt auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung.</i></p>
<div style="display: flex; flex-direction: column; align-items: center;">    <p><b>AW</b></p> </div>	<p><b>6.2 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung</b> – privat –</p> <p><u>Zweckbestimmung:</u> privater Anliegerweg / Zufahrtsbereich</p>

<p style="text-align: center;"><b>7</b></p>	<p><b>Flächen für die Versorgung, Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen</b> gemäß § 9 (1) 12, 13 und 21 BauGB</p>
	<p><b>7.1 <u>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen</u></b> gemäß § 9 (1) 21 BauGB</p> <p><u>nur textlich festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL):</u></p> <p>7.1. <u>GFL innerhalb der privaten Anliegerwege und nördlicher Stellplatzanlage im WR Gebiet</u></p> <p>Die privaten Verkehrsflächen -Anliegerwege- / Stellplatzanlage (Ziffer 6.2 u. 4.2) sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger, der Stadt Bielefeld, der Stadtwerke Bielefeld sowie weiterer Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.</p>
<p style="text-align: center;"><b>8</b></p>	<p><b>Grünflächen</b> gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB</p>
	<p><b>8.1 <u>öffentliche Grünfläche</u></b> gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB</p> <p>Die öffentlichen Grünflächen sind insgesamt unversiegelt zu erhalten und dauerhaft zu begrünen.</p> <p><i>(konkrete und detaillierte Ausarbeitung im weiteren Verfahren zum Entwurf)</i> .....</p>

<b>9</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b> gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW
<b>GD 5° - 30°</b>	<p><b>9.1    <u>Äußere Gestaltung baulicher Anlagen -Dächer-</u></b></p> <p>9.1.1    <u>Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung</u></p> <p>Für die Hauptbaukörper sind geneigte Dächer (GD) mit einer Neigung von 5° - 30° zulässig.</p> <p>Als Ausnahme sind für untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Anbauten, Vor- und Rücksprünge) sowie Nebenanlagen, Carports und Garagen auch Flachdächer zulässig.</p> <p>Für die Dachflächen sind <u>nur</u> Dacheindeckungen mit matter Oberfläche - zur Vermeidung von Blendwirkung - zulässig.</p> <p>Dacheingrünungen und Solaranlagen sind auf den Dachflächen im Plangebiet zulässig.</p> <p style="text-align: center;"><i>(konkrete und detaillierte Ausarbeitung im weiteren Verfahren zum Entwurf)</i>  .....</p>

<b>10</b>	<b>Sonstige Hinweise</b>
	<p>11.1 <u>Natur-, Boden- und Baudenkmäler in der Stadt Bielefeld:</u>  Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunklen Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.</p> <p>11.2 <u>Boden- und Grundwasserschutz:</u>  Auf die gesetzlichen Regelungen und DIN-Vorschriften zum Bodenschutz bei Bauarbeiten wird hingewiesen. Es dürfen keine Drainagen zur permanenten Absenkung des Grundwassers errichtet werden.</p> <p>11.3 <u>Kampfmittelüberprüfung</u>  Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die Feuerwehroleitstelle –Tel. 0521/512301- oder die Polizei – Tel. 0521/5450- zu benachrichtigen.  Im südlichen Plangebiet kann eine –derzeit nicht erkennbare- Kampfmittelbelastung aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Ein Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben ist erforderlich. Sämtliche Tiefbauarbeiten in diesem Bereich sind deshalb rechtzeitig und einzeln zur Überprüfung anzuzeigen.</p> <p style="text-align: center;"><i>(konkrete und detaillierte Ausarbeitung im weiteren Verfahren zum Entwurf)</i>  .....</p>