

# A

## **Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/H 27 „Jungbrunnenweg / Rabenhof“**

- **Abgrenzungsplan**
- **Nutzungsplan (Vorentwurf)**
- **Gestaltungsplan (Vorentwurf)**
- **Rechtsgrundlagen; textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise (Vorentwurf)**

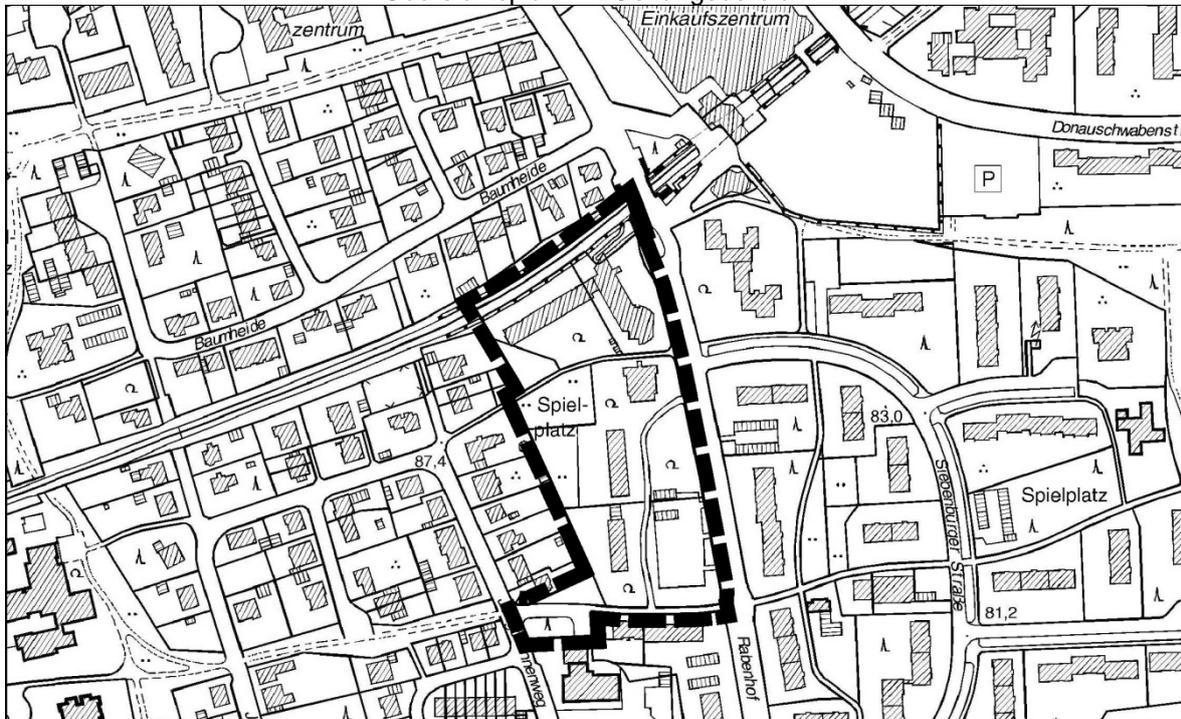
## Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H 27

### „Jungbrunnenweg / Rabenhof“

**Abgrenzungsplan, Nutzungsplan, Gestaltungsplan,  
Rechtsgrundlagen; textliche Festsetzungen, Zeichener-  
klärungen und Hinweise**

**Vorentwurf**  
August 2019

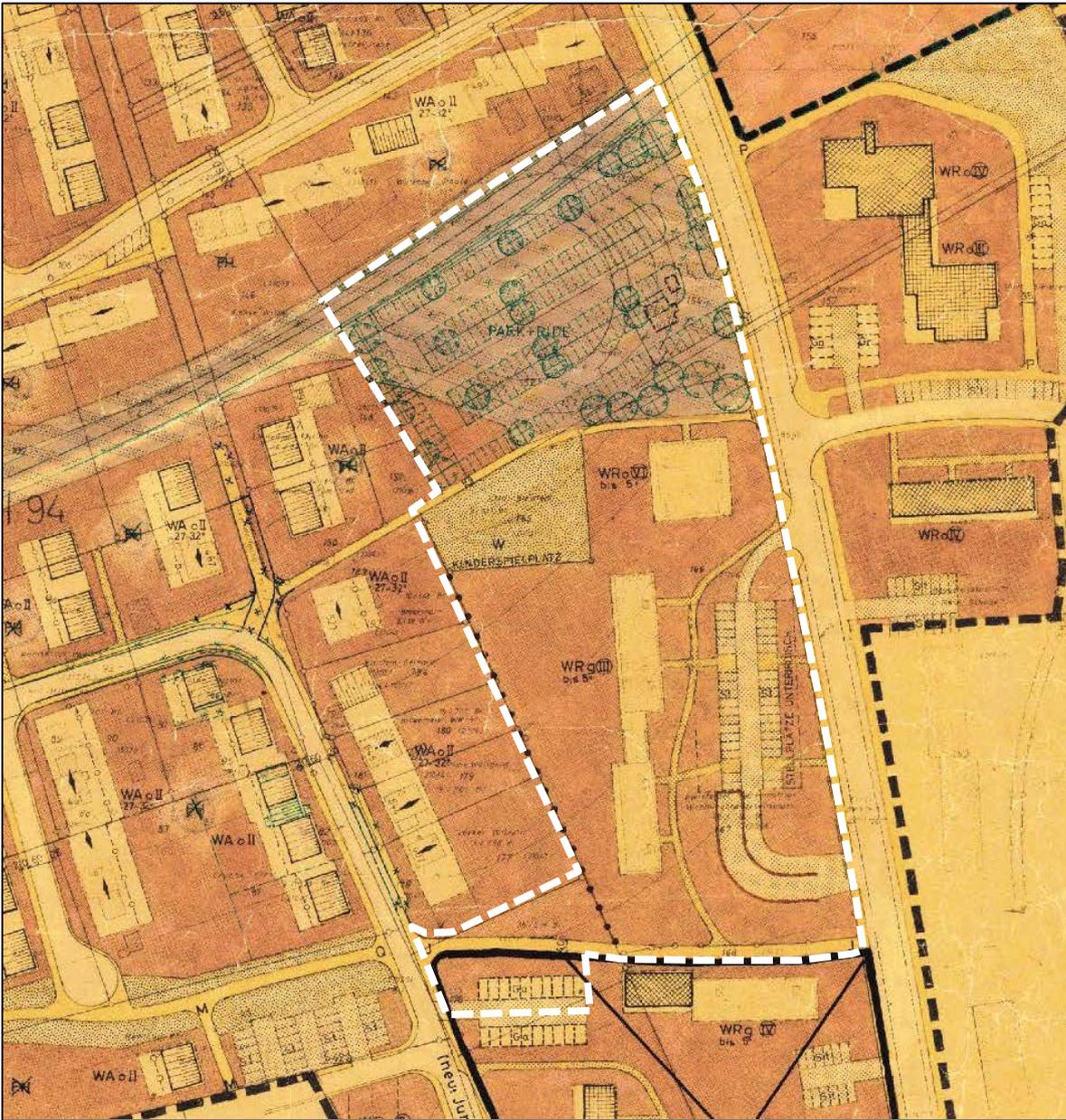
Übersichtsplan mit Geltungsbereich



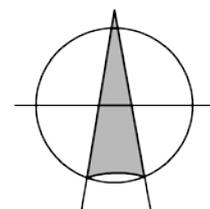
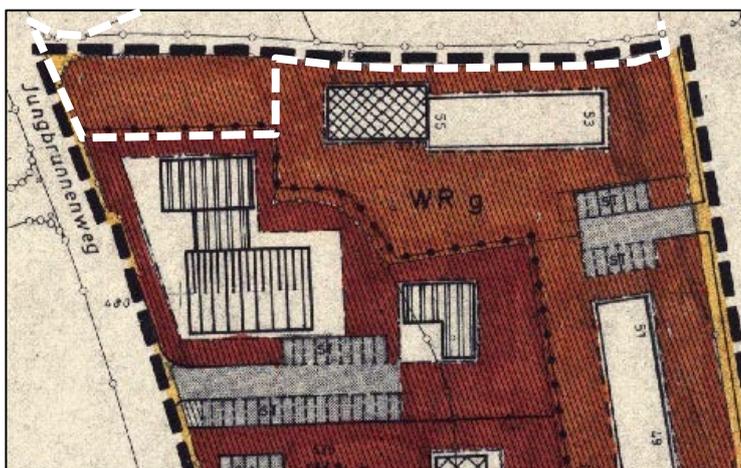
Verfasser:  
Drees und Huesmann Stadtplaner PartGmbH, Bielefeld  
unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt 600.51



**Bebauungsplan Nr. III/3/33.01 sowie 3. Änderung**  
Ausschnitt aus dem Baunutzungs- und Baugestaltungsplan (ohne Maßstab)



Ausschnitt aus der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/3/33.01



Legende zum Bebauungsplan Nr. III/3/33.01

	BESTEHENDE BEBAUUNG		REINES WOHNGEBIET
	ABZUBRECHENDE GEBÄUDE AUF VERKEHRS-UND GRÜNFLÄCHEN		ALLGEMEINES WOHNGEBIET
	1 VOLLGESCHOSS FLACHDACH DACHNG. -5°		BAUGRUNDSTÜCK F.D. GEMEINBEDARF
	2 VOLLGESCHOSS FLACHDACH DACHNG. -5°		FLÄCHE F. VERSORGUNGSANLAGEN Z.B. TRAFOSTATION
	2 VOLLGESCHOSS SATTELDACH DACHNG. 25-30°		BAUWEISE : OFFEN-GESCHLOSSEN
	2 VOLLGESCHOSS SATTELDACH DACHNG. 48-52°		ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
	3 VOLLGESCHOSS FLACHDACH DACHNG. -5°		BEBAUUNG MIT FAMILIENHEIME
	4 VOLLGESCHOSS FLACHDACH DACHNG. -5°		HECKE
	6 VOLLGESCHOSS UND HÖHER FLACHDACH DACHNG. -5°		MAUER
	HÖCHSTZAHL D. VOLLGESCHOSS		BAULINIE
	GESCHOSSZAHL ZWINGEND		BAUGRENZE
	STELLPLÄTZE, PRIVAT		ABGRENZUNG V. FLÄCHEN MIT UNTERSCHIEDL. NUTZUNGSMASS
	GARAGEN, FLACHDACH -5°		UNTERSCHIEDL. NUTZUNGSART
	GEHWEG		GEH-, FAHR UND LEITUNGSRECHT
	STANDSPUR		ÖFFENTLICHER WEG
	FAHRBAHN		PRIVATER WEG
	SCHRAMMBORD		VORGESCHL. GRUNDST. GRENZE
	ABGRENZUNG ÖFFENTL. UND PRIV. VERKEHRSFL.		STRASSENBAHN
	FIRSTRICHTUNG		GRENZE DES BEBAUUNGSPLANES
			ANZUPFLANZENDE BÄUME

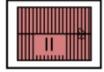
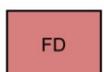
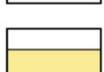
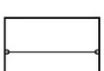
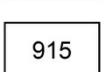
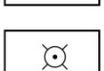
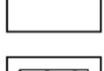
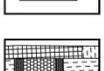
Legende zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/3/33.01

	2 VOLLGESCHOSS SATTELDACH	DACHNEIGUNG 27° - 32°
	2 VOLLGESCHOSS FLACHDACH	5°
	4 VOLLGESCHOSS FLACHDACH	5°
	GARAGEN	
	STELLPLÄTZE (NUR NACHRICHTLICH)	
<b>ÜBERBAUBARE FLÄCHEN</b>		
	IM REINEN WOHNGEBIET	
	IM ALLGEMEINEN WOHNGEBIET	
<b>NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHEN</b>		
	VERKEHRSFLÄCHE	
	PRIVATE VERKEHRSFLÄCHE	
<b>GRENZEN</b>		
	GRENZE DES GELTUNGSBEREICH	
	BAUGRENZE	
<b>BAUWEISE</b>		
	OFFENE BAUWEISE	
	GESCHLOSSENE BAUWEISE	

Bestandsplan (ohne Maßstab)



## Bestandsplan - Legende

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB		
	Bestehendes Gebäude, Geschossigkeit und Hausnummer		
	Satteldach, Dachneigung		
	Walmdach, Dachneigung		
	Flachdach		
	Zeltdach, Dachneigung		
	Nebengebäude, Garage, Carport		
	öffentlicher befahrbarer Weg / Straße		
	privater befahrbarer Weg / Zufahrt		
	öffentlicher Fuß- und Radweg		
	privater Fuß- und Radweg		
	Stellplatzfläche		
	öffentliche Grünfläche		
	private Grünfläche		vorhandene Flurstückgrenze
	Baum		Flurstücksnummer
	Kinderspielplatz		Flurgrenze
	Stützwand		Geländehöhe im Bestand, ü. NN in Meter z.B. 86,5 m ü. NN
	Zaun		Durchfahrt
	Trasse der Stadtbahnlinie 2		Teilaufpflasterung Querungshilfe

# Nutzungsplan (ohne Maßstab, farbig) Vorentwurf



# Gestaltungsplan (ohne Maßstab)

Vorentwurf



## Gestaltungsplan - Legende

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB		
	bestehendes Gebäude		
	bestehendes Nebengebäude, Garage Carport oder Überdachung		
	Vorschlag für neue Baukörper mit Flachdach und Zahl der Vollgeschosse		
	öffentlicher befahrbarer Weg / Straße		
	privater befahrbarer Weg / Zufahrt		
	öffentlicher Fuß- und Radweg		
	privater Weg / Platz		
	Stellplatzfläche		
	öffentliche Grünfläche		
	private Grünfläche		vorhandene Flurstücksgrenze
	Kinderspielplatz		Flurstücksnummer
	Baumbestand		Flurgrenze
	anzupflanzender Baum		Geländehöhe im Bestand in Meter, z.B. 82,7 m ü. NHN
	zu entfernender Baum		Durchfahrt
	zu entfernendes Nebengebäude (Garage)		Stützwand
	Teilaufpflasterung Querungshilfe		Zaun
	Trasse der Stadtbahnlinie 2		Vorplanung Straßenraum "Neue Mitte Baumheide"

(ANNABAU Architektur und Landschaftsbau GmbH, Berlin, Stand: 05.08.2019)

**Angabe der Rechtsgrundlagen**

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634);

die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);

das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706);

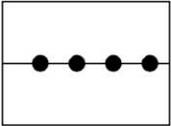
§ 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV. NRW. S. 421), geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GV. NRW. S. 193);

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 5 des Gesetzes vom 11.04.2019 (GV. NRW. S. 202)

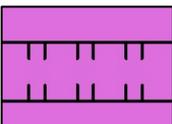
**Anmerkung**

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 § 89 BauO NRW 2018 in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 86 (1) Ziffer 20 BauO NRW 2018 und können gemäß § 86 (3) BauO NRW 2018 als solche geahndet werden.

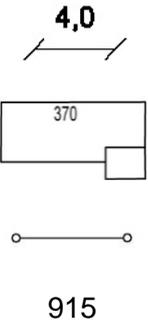
	<b>Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise</b>
<b>0</b>	<b>Abgrenzungen</b>
 	<p><b>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung</b> gem. § 9 (7) BauGB</p> <p><b>Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten</b> gem. § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO</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) Nr. 1, 2 und 3 BauNVO:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohngebäude;</li> <li>- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe;</li> <li>- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.</li> </ul> <p>Ausnahmsweise können gem. § 4 (3) Nr. 1, 2 und 3 BauNVO zugelassen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,</li> <li>- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,</li> <li>- Anlagen für Verwaltungen.</li> </ul> <p>Nicht zulässig sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO die nach § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gartenbaubetriebe,</li> <li>- Tankstellen.</li> </ul>

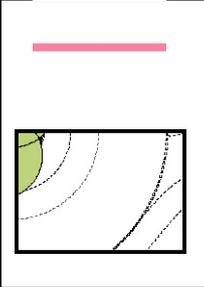
2	<p><b>Maß der baulichen Nutzung</b> gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB</p>
<p>0,4</p> <p>① 1,2</p> <p>I</p> <p>II - III</p>	<p><b>2.1 Grundflächenzahl - GRZ, Geschossflächenzahl - GFZ</b> gem. §§ 19 (1) und 20 (2) BauNVO</p> <p>zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß, z.B. maximal 0,4</p> <p>Eine Überschreitung der festgesetzten maximal zulässigen Grundflächenzahl ist für Anlagen gem. § 19 (4) BauNVO um bis zu 40 % zulässig.</p> <p>zulässige Geschossflächenzahl als Höchstmaß, z.B. maximal 1,2</p> <p><b>2.2 Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (6) BauO NRW</b> gem. § 20 (1) BauNVO</p> <p>Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. maximal ein Vollgeschoss</p> <p>Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß, z.B. mindestens zwei und maximal drei Vollgeschosse</p>
3	<p><b>Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen</b> gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB</p>
	<p><b>3.1 Überbaubare Grundstücksfläche</b> gem. § 23 BauNVO</p> <p>Baugrenze</p>
4	<p><b>Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen</b> gem. § 9 (1) Ziffern 4 und 22 BauGB</p>
	<p><b>4.1 Stellplätze, Carports und Garagen</b></p> <p>Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.</p> <p>Flächen für Stellplätze</p>

5	<b>Verkehrsflächen</b> gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB
    	<p><b>5.1 Straßenbegrenzungslinie</b> gilt auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung</p> <p><b>5.2 Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit allgemeiner Zweckbestimmung</b></p> <p><b>5.3 Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg</b></p> <p><b>5.4 Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Fußweg</b></p> <p><b>5.5 Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Fläche für die Stadtbahn</b></p>
6	<b>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen</b> gem. § 9 (1) Ziffern 13 und 21 BauGB
	<p><b>6.1</b> Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger (Stadtwerke Bielefeld GmbH, Umweltbetrieb der Stadt Bielefeld)</p>
7	<b>Grünflächen</b> gem. § 9 (1) Ziffer 15 BauGB
	<p><b>7.1 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Kinderspielplatz</b></p>

8	<p><b>Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b> gem. § 9 (1) Ziffer 20 BauGB</p>
	<p><b>8.1 Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz von europäischen Vogelarten</b></p> <p>Die Beseitigung der Gebüsche und Hecken darf gem. § 39 (5) Ziffer 2 BNatSchG nicht im Zeitraum vom 01.März. bis zum 30.September durchgeführt werden. Bei einer Nutzung eines Baumes als Brutplatz durch Vögel darf dieser nur im Zeitraum von Oktober bis Ende Februar gefällt werden. Sollte die Fällung im Zeitraum zwischen dem 01. März und dem 30. September durchgeführt werden, darf eine Fällung nur erfolgen, wenn ein Fachgutachter bestätigt hat, dass der Baum nicht als Nistplatz genutzt wird oder dieser bestätigt hat, dass die Jungen das Nest verlassen haben.</p> <p>Im Plangebiet ist für die Arten Mauersegler und Haussperling mindestens jeweils eine in die Fassade integrierte Nisthilfe der Hersteller Strobel oder Schwegler vorzusehen, die in die Dämmschicht eingebaut oder als Einbausteine eingemauert werden.</p>
9	<p><b>Flächen für das Anpflanzen sowie die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b> gem. § 9 (1) Ziffern 25a und 25b BauGB</p>
  	<p><b>9.1 Anzupflanzender Baum</b></p> <p>An den entsprechend gekennzeichneten Standorten ist jeweils ein kleinkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von 16-18 cm anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.</p> <p><b>9.2 Zu erhaltender Baum mit Kronenschutzbereich</b></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 zzgl. 1,50 m. Bei Verlust ist der Baumbestand zu ersetzen.</p> <p><b>9.3 Vorgartenbegrünung</b></p> <p>Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen ist ein mind. 3,00 m tiefer Grundstücksstreifen der Baugrundstücke als Grünfläche anzulegen, durch Anpflanzen von Sträuchern und bodendeckenden Pflanzen gärtnerisch zu gestalten sowie dauerhaft zu unterhalten. Die ausgewiesenen Flächen für Stellplätze sowie notwendige Zufahrten und Zuwegungen bleiben davon unberührt.</p>

	<p><b>9.4 Stellplatzbegrünung</b> Die Flächen für Stellplätze sind in einem regelmäßigen Raster zu begrünen. Je angefangene 4 ebenerdige PKW-Stellplätze ist ein standortgerechter und stadtklimafester Laubbaum 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 Stellplatzanlage vorzunehmen. Ausgefallene Bäume sind zu ersetzen. Bei Stellplatzanlagen mit Mittelstreifen sind die Pflanzbeete durchgehend und in einer Mindestbreite von 2,00 m (lichtes Maß) anzulegen. Die Pflanzbeete dürfen nicht als Standort für Beleuchtungskörper oder sonstige technische Einrichtungen zweckentfremdet werden. Zusätzlich sind die Baumscheiben mit Einrichtungen zum Schutz der Baumstämme gegen das Befahren von ein- und ausparkenden PKWs zu versehen.</p> <p><b>Mindestbegrünung</b></p> <p><b>9.5</b> Unter Einbeziehung der Festsetzungen Nrn. 9.3 und 9.4 ist ein Flächenanteil von mindestens 35 % jedes Baugrundstücks einzugrünen, durch Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und bodendeckenden Pflanzen gärtnerisch zu gestalten sowie dauerhaft zu unterhalten.</p>
<p><b>10</b></p>	<p><b>Örtliche Bauvorschriften</b> gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW</p>
<p>FD</p> <p>5°</p>	<p><b>10.1 Äußere Gestalt baulicher Anlagen</b> Gem. § 89 (1) BauO NRW</p> <p>10.1.1 Dachform und -neigung</p> <p>Flachdach</p> <p>Dachneigung max. 5 Grad</p> <p>10.1.2 Außenwandfarben</p> <p>Im allgemeinen Wohngebiet hat die Gestaltung der Oberflächen der Gebäudefassaden (ausgenommen Gebäudesockel) mit ausschließlich hellen Farben zu erfolgen. Nach der RAL-Farbskala sind nahezu flächendeckend einzusetzen: Farbtöne der Farbreihe Weiß (9001 cremeweiß, 9002 grauweiß, 9003 signalweiß, 9010 reinweiß, 9016 verkehrsweiß).</p> <p>In der Detailgestaltung können für untergeordnete Bauteile oder Flächenakzentuierungen abweichende Farben in Pastelltönen für bis zu 20 % der Fassadenfläche zugelassen werden.</p>

	<p><b>10.2 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen</b> Gem. § 89 (5) BauO NRW</p> <p>10.2.1 Einfriedungen</p> <p>Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen und an den seitlichen Grundstücksgrenzen innerhalb der Vorgartenbegrünungsfläche sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m, vorzugsweise in Form von Hecken, zulässig. Ausnahmsweise können im Einzelfall (z.B. für Kindertagesstätten) größere Höhen zugelassen werden.</p>
	<p style="text-align: center;"><b>Sonstige Hinweise</b></p>
	<p><b>Stadtklima und Klimaanpassung</b> Zur Unterstützung des kleinräumigen Luftaustauschs wird empfohlen, Dächer und Fassaden von Gebäuden, Garagen und Carports zu begrünen.</p> <p><b>Kulturgeschichtliche Bodenfunde</b> 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, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: archaeologie-bielefeld@lwl.org, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.</p> <p>Um eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können, ist der Beginn der Erdarbeiten der LWL-Archäologie für Westfalen, hier im Auftrag: LWL-Museum für Naturkunde, Westfälisches Landesmuseum mit Planetarium, Sentrupper Str. 285, 48161 Münster, Tel.: 0251 591-6016, Fax: 0251-6098, E-Mail: naturkundemuseum@lwl.org, schriftlich, mindestens 2 Wochen im Voraus anzuzeigen.</p>
	<p style="text-align: center;"><b>Sonstige Darstellungen zum Planinhalt</b></p>
	<p>Maßzahl (in m)</p> <p>Vorhandene Bebauung</p> <p>vorhandene Flurstücksgrenze</p> <p>Flurstücksnummer</p>

 The legend consists of two parts. At the top is a solid pink horizontal line. Below it is a small square inset showing a site plan with a pink line tracing a path through a landscape with green areas and curved lines representing terrain or boundaries.	<p>Flurgrenze</p> <p>Vorplanung Straßenraum "Neue Mitte Baumheide" (ANNABAU Architektur und Landschaftsbau GmbH, Berlin, Stand: 05.08.2019)</p>
---	---