

**B**

**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/20.02  
„Rebhuhnweg / Fasanenstraße“**

- Nutzungsplan Entwurf
- Gestaltungsplan Entwurf
- Angabe der Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise und sonstige Darstellungen zum Planinhalt

# Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/20.02 „Rebhuhnweg / Fasanenstraße“

**Nutzungsplan - Gestaltungsplan - Angabe der Rechtsgrundlagen; Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise und sonstige Darstellungen zum Planinhalt**

**Entwurf**  
Oktober 2019

Übersichtsplan mit Geltungsbereich



Verfasser:

**Enderweit+Partner GmbH**



HOCHBAU · STÄDTEBAU · PROJEKTENTWICKLUNG  
MÜHLENSTRASSE 31 · 33607 BIELEFELD · TELEFON: 0521/966620  
E-MAIL: STADTPLANUNG@ENDERWEIT.DE · WWW.ENDERWEIT.DE

unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.51



Gestaltungsplan (ohne Maßstab) – Stand: Entwurf



## **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);

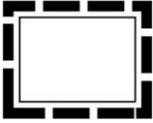
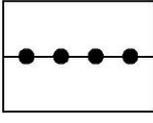
§ 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV. NRW. S. 421), geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GV. NRW. S. 193);

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**

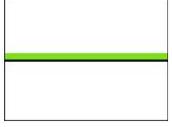
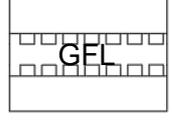
Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

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, Hinweise und sonstige Darstellungen zum Planinhalt</b>	
<b>0</b>	<b>Abgrenzungen</b> gemäß § 9 (7) BauGB
  	<p><b>0.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes</b> gem. § 9 (7) BauGB</p> <p><b>0.2 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> gemäß § 9 (1) 1 BauGB
	<p><b>1.1 Reines Wohngebiet</b> gemäß § 3 BauNVO</p> <p>Allgemein zulässig sind folgende Nutzungen: nach § 3 (2) BauNVO</p> <p>Nr. 1 Wohngebäude, Nr. 2 Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen.</p> <p>Ausnahmsweise können zugelassen werden: nach § 3 (3) BauNVO</p> <p>Nr. 1 Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Nr. 2 sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.</p>

	<p><b>1.2 Allgemeines Wohngebiet</b> gemäß § 4 BauNVO</p> <p>Allgemein zulässig sind folgende Nutzungen: nach § 4 (2) BauNVO</p> <p>Nr. 1 Wohngebäude, Nr. 2 die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Nr. 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.</p> <p>Ausnahmsweise können zugelassen werden: nach § 4 (3) BauNVO</p> <p>Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen.</p> <p>Nicht zulässig sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO folgende Nutzungen: nach § 4 (3) BauNVO</p> <p>Nr. 4 Gartenbaubetriebe, Nr. 5 Tankstellen.</p>
<p><b>2</b></p>	<p><b>Maß der baulichen Nutzung</b> gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB</p>
<p><b>0,4</b></p> <p><b>1,2</b></p> <p><b>II</b></p> <p><b>III</b></p>	<p><b>2.1 Grundflächenzahl (GRZ)</b> gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO</p> <p>zulässige Grundflächenzahl, z.B. 0,4</p> <p><b>2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)</b> gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO</p> <p>zulässige Geschossflächenzahl, z. B. 1,2</p> <p><b>2.3 Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NRW</b> gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO</p> <p>Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. maximal 2</p> <p>Zahl der Vollgeschosse zwingend, z. B. zwingend 3</p>

<p>TH max. 7,50 m</p> <p>TH max. 12,50 m</p> <div style="border: 1px solid black; width: 100px; height: 50px; margin: 20px auto; display: flex; align-items: center; justify-content: center;"> <span>⊕ 81,30</span> </div>	<p><b>2.4 Höhe baulicher Anlagen</b> gemäß §§ 16 und 18 BauNVO</p> <p><b>2.4.1 Maximale Traufhöhe</b> Die maximale Traufhöhe (TH) darf das zulässige Maß von z. B. 7,50 m nicht überschreiten.</p> <p><b>2.4.2 Maximale Firsthöhe</b> Die maximale Firsthöhe (FH) darf das zulässige Maß von z. B. 12,50 m nicht überschreiten.</p> <p>Bei der Berechnung der Höhe baulicher Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend:</p> <p><u>oberer Bezugspunkt Traufhöhe:</u> Schnittpunkt zwischen den Außenwandflächen und der Oberkante der Dachhaut (Traufe)</p> <p><u>oberer Bezugspunkt Firsthöhe:</u> oberster Schnittpunkt der Dachflächen bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern</p> <p><u>unterer Bezugspunkt:</u> Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante der vorgelagerten ausgebauten öffentlichen Verkehrsfläche (Mitte Fahrbahn). Für rückwärtige Baufenster gilt die östlich gelegene Straße Rebhuhnweg. Bei geneigter Verkehrsfläche ist die im Mittel gemessene Höhe maßgebend.</p> <p>eingetragener Höhenbezugspunkt</p>
<p><b>3</b></p>	<p><b>Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen</b> gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB</p>
<p><b>o</b></p> <p><b>g</b></p>	<p><b>3.1 Bauweise</b> gem. § 22 BauNVO</p> <p>offene Bauweise</p> <p>geschlossene Bauweise</p> <p><b>3.2 Überbaubare Grundstücksfläche</b> gem. § 23 (3) BauNVO</p>

	<p>Baugrenze</p> <p>Ausnahmsweise kann eine einseitige Überschreitung der Baugrenze durch untergeordnete Gebäudeteile von max. 2 m Tiefe zugelassen werden. Für einzugrünende Vorgartenflächen (s. Festsetzung 5.1) gilt dies nur ab dem 1. OG und bis zu einer Tiefe von 1 m.</p>
<p><b>4</b></p>	<p><b>Verkehrsflächen</b> gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB</p>
	<p><b>4.1 Straßenbegrenzungslinie</b></p>
<p><b>5</b></p>	<p><b>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen</b> gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB</p>
	<p><b>5.1 Mit Geh-, Fahr und Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Hinterlieger sowie der Ver- und Entsorgungsträger</b></p> <p>Die Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer der hinterliegenden Grundstücke (Flurstücke 3217 und 1321) zu belasten. Die Fläche ist zusätzlich mit einem Geh-, Fahr und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Bielefeld und dem Umweltbetrieb Bielefeld zu belasten.</p> <p>Die Eigentümer der Flächen dürfen keine Maßnahmen durchführen, die den Bestand und Betrieb der Leitungen gefährden. Insbesondere dürfen sie diesen Duldungsstreifen weder überbauen, noch mit tiefwurzelnden Bäumen oder Büschen bepflanzen.</p>
<p><b>6</b></p>	<p><b>Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b> gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB</p>
	<p><b>6.1 Vorgartenbegrünung</b></p> <p>Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen ist ein mindestens 3 m tiefer Grundstücksstreifen der Baugrundstückstücke als Grünfläche anzulegen, durch Anpflanzen von Sträuchern und bodendeckenden Pflanzen gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.</p>

	<p>Für Zufahrten, Zuwegungen und Stellplatzflächen darf maximal 1/3 dieser Vorgartenfläche in Anspruch genommen werden. Siehe auch Festsetzung 8.2.2.</p> <p><b>6.2 Stellplatzbegrünung</b> Die PKW-Stellplatzflächen 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. Die Pflanzbeete der Baumstandorte zwischen den Stellplätzen sind in der Größe eines Stellplatzes 2,50 m x 5,00 m (mind. 12 m<sup>3</sup> Pflanzgrube) anzulegen. 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>6.3 Mindestbegrünung</b> Unter Einbeziehung der Festsetzungen Nrn. 6.1 und 6.2 ist ein Flächenanteil von mindestens 30 % jedes Baugrundstücks einzugrünen, durch Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und bodendeckenden Pflanzen gärtnerisch zu gestalten sowie dauerhaft zu unterhalten.</p>
7	<p><b>Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.</b> gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB</p>
	<p><b>Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen</b> Zur Vermeidung der Verbotstatbestände ist eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) erforderlich. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen sind dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums ist durch eine ökologische Baubegleitung eines Gutachters / Fachbüros sicherzustellen, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens nur durchgeführt wird, wenn die betroffenen Bereiche frei von einer Quartiernutzung sind.</p> <p>Um Betroffenheiten gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG auszuschließen, sollten bei Umbauarbeiten an Bestandgebäuden außerhalb</p>

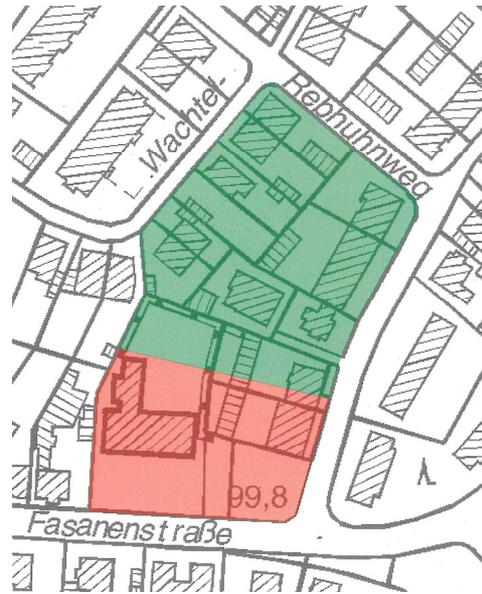
	<p>der Überwinterungsphase (November bis Mitte März) die potenziellen Quartiere auf Besatz durch Fledermäuse oder geschützten Vogelarten durch einen Fachgutachter kontrolliert werden. Wird ein Vorkommen von Fledermäusen oder geschützten Vogelarten festgestellt, so ist ein Gutachter einzuschalten, der die notwendigen Maßnahmen ergreift, um eine Betroffenheit gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG auszuschließen.</p> <p>Im Rahmen eines Abbruchartrages sind die artenschutzrechtlichen Belange gesondert zu überprüfen.</p>
<p style="text-align: center;"><b>8</b></p>	<p><b>Örtliche Bauvorschriften</b> gemäß § 9 (4) BauGB</p>
<div style="display: flex; flex-direction: column; align-items: center; justify-content: center;">  <p><b>SD 27° - 38°</b></p> </div>	<p><b>8.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen</b> gem. § 89 (1) BauO NRW</p> <p><b>8.1.1 Außenwandfarben</b> 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 für bis zu 20 % der Fassadenfläche zugelassen werden.</p> <p><b>8.1.2 Firstrichtung</b> Hauptfirstrichtung des Baukörpers</p> <p><b>8.1.3 Dachform und Dachneigung</b> Symmetrische Satteldächer (SD) mit einer Neigung von 27° bis maximal 38° zulässig. Bei Nebenanlagen, Garagen und Carports sind geringere Dachneigungen und Flachdächer zulässig.</p> <p><u>Ausnahme</u> Bei An- und Umbauten im überplanten Altbestand (siehe eingemessene Gebäude in der Katastergrundlage des Nutzungsplans und Genehmigungsstatus) können Abweichungen von den Festsetzungen 8.1.2 zugelassen werden, sofern es dem Altbestand entspricht.</p>

	<p><b>8.1.4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte</b> Dachaufbauten und -einschnitte sind nur bei geneigten Dächern ab 35° zulässig. Über der Traufe angeordnete Bauteile wie Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte dürfen in ihrer Gesamtlänge 50% der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Vom First und Ortgang sowie zwischen Dachaufbauten und Dacheinschnitten ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten.</p> <p><b>8.1.5 Dacheindeckung</b> Als Dacheindeckungen für geneigte Dächer sind nur Betondachsteine und Tonziegel in roten bis rotbraunen Farben zulässig. Für Nebenanlagen, Garagen und Carports sind auch andere Materialien und Farben zulässig. Die Verwendung von glänzend glasierten Materialien zur Dacheindeckung ist nicht zulässig.</p> <p><b>8.2 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen</b> gem. § 89 (5) BauO NRW</p> <p><b>8.2.1 Einfriedungen</b> Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und an den seitlichen Grundstücksgrenzen innerhalb der Vorgartenfläche sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m zulässig.</p> <p><b>8.2.2 Wasserdurchlässige Beläge</b> Zufahrten, Zuwegungen und Stellplatzflächen sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasengittersteine) zu gestalten.</p>
	<p><b>Hinweise</b></p>
	<p><b>1 Stadtklima und Klimaanpassung</b> Zur Unterstützung des kleinräumigen Luftaustauschs wird empfohlen, Nebenanlagen, Dächer und Fassaden von Garagen und Carports zu begrünen.</p> <p><b>2 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 Gemeinde oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: <a href="mailto:archaeologie-bielefeld@lwl.org">archaeologie-bielefeld@lwl.org</a>, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.</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.

### 3 Kampfmittelüberprüfung

Im nördlichen, grün gekennzeichneten Bereich des Plangebiets sind keine Überprüfungsmaßnahmen bzw. Entmunitionierungsmaßnahmen erforderlich. Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Feuerwehrleitstelle – Tel. 0521/ 512301 – oder die Polizei – Tel. 0521/ 5450 zu benachrichtigen.



Im südlichen, rot gekennzeichneten Bereich des Plangebiets sind vor Beginn von Tiefbauarbeiten folgende Maßnahmen erforderlich:

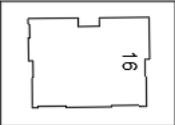
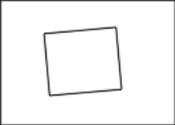
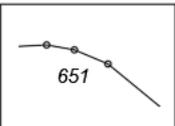
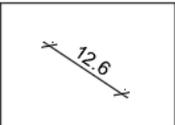
- Sondieren der zu bebauenden Flächen und Baugruben
- Anwendung der Anlage 1 (S. 58 - 62) der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung im Land NRW

(im Internet siehe unter: [https://www.im.nrw/sites/default/files/documents/2017-11/kampfmittelbes\\_verwaltungsvorgaben.pdf](https://www.im.nrw/sites/default/files/documents/2017-11/kampfmittelbes_verwaltungsvorgaben.pdf))

Tiefbauarbeiten im rot gekennzeichneten Bereich sind möglichst frühzeitig und einzeln zur Überprüfung anzuzeigen.

### 4 Überflutungsvorsorge

Erdgeschossfußböden sollten mindestens in einer Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe (= Straßenoberfläche) angeordnet werden. Tiefgaragen, Keller, Souterrainwohnungen und sonstige Räume unterhalb der Bezugshöhe sollten überflutungssicher ausgebildet werden, d.h. Kellerfenster und Kellerschächte sowie Zugänge, Zu- und Ausfahrten sind durch geeignete Maßnahmen (z. B. durch ausreichend hohe Aufkantungen/Schwellen gegenüber der Bezugshöhe) gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser zu schützen. Die detaillierte Ausgestaltung ist unter Berücksichtigung der tatsächlichen bzw. geplanten Geländebeziehungen festzulegen.

	Sonstige Darstellungen zum Planinhalt
	vorhandenes, eingemessenes Gebäude mit Hausnummer
	Nebenanlagen
	vorhandene Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
	Bemaßung
	vorhandener Schmutzwasserkanal
	vorhandener Regenwasserkanal
	geplanter Schmutzwasserkanal
	geplanter Regenwasserkanal