



Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise und sonstige Darstellungen zum Planinhalt
Festsetzungen gemäß § 9 BauGB, BauNVO und PlanzV 90

0. Abgrenzungen
gemäß § 9 (7) BauGB

0.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
gemäß § 9 (7) BauGB

0.2 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten
gemäß § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung
gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1 Reines Wohngebiet
gem. § 3 BauNVO
Allgemein zulässig sind folgende Nutzungen:
gem. § 3 (2) BauNVO
- Wohngebäude,
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen.
Ausnahmsweise können zugelassen werden:
gem. § 3 (3) Nr. 1 und 2 BauNVO
- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Ausnahmsweise können zugelassen werden:
gem. § 4 (2) Nr. 1, 2 und 3 BauNVO
Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Ausnahmsweise können zugelassen werden:
gem. § 4 (3) Nr. 1, 2 und 3 BauNVO
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.
Nicht zulässig sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO die nach § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 Allgemeines Wohngebiet
gem. § 4 BauNVO
Allgemein zulässig sind folgende Nutzungen:
gem. § 4 (2) Nr. 1, 2 und 3 BauNVO
Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Ausnahmsweise können zugelassen werden:
gem. § 4 (3) Nr. 1, 2 und 3 BauNVO
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.
Nicht zulässig sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO die nach § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung
gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
gem. §§ 16, 17 und 19 BauNVO
0.4 zulässige Grundflächenzahl, z.B. maximal 0,4

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)
gem. §§ 16, 17 und 20 BauNVO
1,2 zulässige Geschossflächenzahl, z.B. maximal 1,2

2.3 Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NRW
gem. §§ 16 und 20 (1) BauNVO
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. max. 2
III Zahl der Vollgeschosse zwingend, z.B. zwingend 3

2.4 Höhe baulicher Anlagen
gem. §§ 16 und 18 BauNVO
2.4.1 Maximale Traufhöhe
Die maximale Traufhöhe (TH) darf das zulässige Maß von z.B. 7,50 m nicht überschreiten.
2.4.2 Maximale Firsthöhe
Die maximale Firsthöhe (FH) darf das zulässige Maß von z.B. 12,50 m nicht überschreiten.
Bei der Berechnung der Höhe baulicher Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend:
oberer Bezugspunkt Traufhöhe: Schnittpunkt zwischen der Außenwandfläche und der Oberkante der Dachhaut (Traufe) bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern
oberer Bezugspunkt Firsthöhe: Oberster Schnittpunkt der Dachflächen bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern
unterer Bezugspunkt: Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante der vorgelegerten ausgebauten öffentlichen Verkehrsfläche (Mitte Fahrbahn). Für rückwärtige Baufenster gilt die östlich gelegene Straße Rebhuhnweg. Bei geneigter Verkehrsfläche ist die im Mittel gemessene Höhe maßgebend.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB
3.1 Bauweise
gem. § 22 BauNVO
o offene Bauweise
g geschlossene Bauweise
3.2 Überbaubare Grundstücksfläche
gem. § 23 BauNVO
Baugrenze
Ausnahmsweise kann eine einseitige Überschreitung der Baugrenze durch untergeordnete Gebäudeteile von max. 2 m Tiefe zugelassen werden. Für einzuzeigende Vorgartenflächen (6.1) gilt dies nur ab dem 1. OG und zu einer Tiefe von 1m.

4. Verkehrsflächen
gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB
4.1 Straßenbegrenzungslinie
5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB
5.1 Mit Geh-, Fahr und Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Hinterleger sowie der Ver- und Entsorgungsträger
Die Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer der hinterliegenden Grundstücke (Flurstücke 2217 und 1321) zu belasten. Die Fläche ist zusätzlich mit einem Geh-, Fahr und Leitungsrecht zugunsten der Stadwerke Bielefeld und dem Umweltbetrieb Bielefeld zu belasten. Die Eigentümer der Flächen dürfen keine Maßnahmen durchführen, die den Bestand und Betrieb der Leitungen gefährden, insbesondere dürfen sie diesen Duldungstreifen weder überbauen, noch mit tiefwurzelnden Bäumen oder Büschen bepflanzen. Details hierzu sind der Begründung Kapitel 10.4 zu entnehmen.
6. Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB
6.1 Vorgartenflächen
Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen ist ein mindestens 3 m tiefer Grundstücksstreifen der Baugrundstückfläche als Grünfläche anzulegen, durch Anpflanzen von Sträuchern und bodendeckenden Pflanzen gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Für Zufahrten, Zuwegungen und Stellplatzflächen darf maximal 1/3 dieser Vorgartenfläche in Anspruch genommen werden. Siehe auch Festsetzung 8.2.2
6.2 Stellplatzbegrenzung
Die PKW-Stellplatzflächen sind in einem regelmäßigen Raster zu begrünen. Je angefangene 4 ebenerdige PKW-Stellplätze ist ein standortgerechter und stammunfester Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stämmumfang 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 m² Pflanzgröße) anzulegen. Bei Stellplatzanlagen mit Metallstreifen 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.
6.3 Mindestbegrenzung
Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen ist ein mindestens 3 m tiefer Grundstücksstreifen der Baugrundstückfläche als Grünfläche anzulegen, durch Anpflanzen von Sträuchern und bodendeckenden Pflanzen gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.
7. Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB
Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen
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 wird durch eine ökologische Baubegleitung eines Gutachters / Fachbüros sichergestellt, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens nur durchgeführt wird, wenn die betroffenen Bereiche frei von einer Quartiernutzung sind.
Um Betroffenheiten gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG auszuschließen, sollten bei Umbauarbeiten an Bestandgebäuden außerhalb der Überwinterungsphase (November bis Mitte März) die potenziellen Quartiere auf Besitz 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.
Im Rahmen eines Abbruchantrages sind die artenschutzrechtlichen Belange gesondert zu überprüfen.

8. Örtliche Bauvorschriften
gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW
8.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
gem. § 89 (1) Nr. 1 BauO NRW
8.1.1 Außenwandfarben
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: Farbton der Farbe Rot-Weiß (9001 cremeweiß, 9002 grauweiß, 9003 signalweiß, 9010 reinweiß, 9015 vertikalweiß). In der Detailgestaltung können für untergeordnete Bauteile oder Flächenakzentuierungen abweichende Farben in Pastellönen für bis zu 20 % der Fassadenfläche zugelassen werden.
8.1.2 Firstrichtung
Hauptfirstrichtung des Baukörpers
8.1.3 Dachform und Dachneigung
Satteldächer (SD) mit einer Neigung von 22° bis maximal 35° zulässig.
Bei Nebenanlagen, Garagen und Carports sind geringere Dachneigungen und Flachdächer zulässig.
8.1.4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte
Dachaufbauten und -einschnitte sind zulässig über der Traufe angeordnete Bauteile wie Dachgäulen, Zwischgiebel und Dacheinschnitte dürfen in ihrer Gesamtlänge 50% der jeweiligen Traufhöhe nicht überschreiten. Vom First und Ortsgang sowie zwischen Dachaufbauten und Dacheinschnitten ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten.

8.1.5 Dacheindeckung
Als Dacheindeckungen für geneigte Dächer sind nur Bondachsteine 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.
Ausnahme
Bei An- und Umbauten im überplanten Altbestand (siehe eingemessene Gebäude in der Katastergrundlage des Nutzungsplans und Genehmigungsstatus) können Abweichungen von den Festsetzungen 8.1 zugelassen werden, sofern es dem Altbestand entspricht.
8.2 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen
gemäß § 89 (1) Nr. 5 BauO NRW
8.2.1 Einfriedungen
Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und an den seitlichen Grundstücksflächen innerhalb der Vorgartenfläche sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m zulässig.
8.2.2 Wasserdurchlässige Beläge
Zufahrten, Zuwegungen und Stellplatzflächen sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasengittersteine) zu gestalten.
Hinweise
1 Stadtklima und Klimaanpassung
Zur Unterstützung des klimaräumigen Luftaustauschs im Bereich der angrenzenden privaten Grünflächen wird empfohlen, Dächer und Fassaden von Garagen und Carports zu begrünen.
2 Kulturgeschichtliche Bodenfunde
Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonerschern, 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 Stadthof 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: archaeologie-bielefeld@lwl.org, anzuzeigen und die Entdeckungstatte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.
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 Kampfmittel
Im nördlichen, grün gekennzeichneten Bereich des Plangebiets sind keine Überprüfungsmaßnahmen bzw. Entmunitionierungsmaßnahmen erforderlich. Ist bei der Durchführung der Bauarbeiten der Erdaushub außergewöhnlich verfräbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Feuerwehrtstelle - 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/Kampfmittelbeseitigung_Vorgaben.pdf)
Tiefbauarbeiten im rot gekennzeichneten Bereich sind möglichst frühzeitig und einzeln zur Überprüfung anzuzeigen.

Angabe der Rechtsgrundlagen
Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist;
die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786);
das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist;
§ 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. August 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. Dezember 2020 (GV. NRW. S. 1109);
die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV. NRW. S. 916).
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.
Zuwerdungen 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.



4 Überflutungsvorsorge
Erdgeschossfußböden sollten mindestens in einer Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe angeordnet werden. Tiefgaragen, Keller, Scuterraumwohnungen 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 Aufkantung/Schwellen gegenüber der Bezugshöhe) gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser zu schützen. Die detaillierte Ausgestaltung ist unter Berücksichtigung der tatsächlichen bzw. geplanten Geländeverhältnisse festzulegen.
Sonstige Darstellungen zum Planinhalt
vorhandenes, eingemessenes Gebäude, mit Hausnummer
Nebenanlage
vorhandene Flurstücksgrenze und Flurstücknummer
Bemaßung
vorhandener Schmutzwasserkanal
vorhandener Regenwasserkanal
geplanter Schmutzwasserkanal
geplanter Regenwasserkanal
ZEICHENERKLÄRUNG GESTALTUNGSPLAN
geplante Wohnhäuser mit Satteldach
Vorhandene Hauptgebäude
Nebengebäude
Private Garten- und Freiflächen
geplante Begrünung
Verkehrsfläche
VERFAHRENSVERMERK
Stand der Kartengrundlage: _____
Die Kartengrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 in der z. Z. gültigen Fassung.
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.
Bielefeld,
Der Oberbürgermeister
Amt für Geoinformation und Kataster
I.A.
Dieser Bebauungsplan / Diese Bebauungsplanänderung ist am _____ vom Stadtebauausschuss der Stadt Bielefeld erneut als Entwurf beschlossen worden.
Bielefeld,
Vorstand: _____
Schriftführer: _____
Dieser Entwurf hat mit der Begründung und den umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausliegen.
Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind am _____ öffentlich bekannt gemacht worden.
Bielefeld,
Stadt Bielefeld - Der Oberbürgermeister - Bauamt
I. A.

BEBAUUNGSPLAN NR. III/3/20.02 "REBHUHNWEG / FASANENSTRASSE" NEUAUFSTELLUNG

VERFAHRENSSTAND:
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG
ENTWURFSBESCHLUSS
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

DATUM:
29.01.2019
25.02. - 15.03.2019
03.12.2019
21.02.-18.03.2020 und
25.05.-02.06.2020

PLANVERFASSER:
STADT BIELEFELD
BAUAMT, 600.51
ENDERWEIT + PARTNER GMBH

BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES:
- ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN
- NUTZUNGSPLAN
- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, ZEICHENERKLÄRUNGEN, HINWEISE UND SONSTIGE DARSTELLUNGEN ZUM PLANINHALT

DEM BEBAUUNGSPLAN BEIGEFÜGT SIND:
- BEGRÜNDUNG
- GESTALTUNGSPLAN

STAND DES VERFAHRENS:
2. ENTWURF

PLANGEBIET: SÜDLICH UND WESTLICH DES REBHUHNWEGS, NÖRDLICH DER FASANENSTRASSE UND ÖSTLICH DES WACHTELWEGS

GEMARKUNG/ FLUR: BIELEFELD / FLUR 64
KARTENGRUNDLAGE: 16.07.2016

MAßSTAB: 1:500

**STADT BIELEFELD
STADTBEZIRK MITTE**

**NEUAUFSTELLUNG
BEBAUUNGSPLAN NR. III/3/20.02
"REBHUHNWEG / FASANENSTRASSE"
2. ENTWURF**

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5.000

**NUTZUNGS- UND GESTALTUNGSPLAN
IN MAßSTAB 1:500**

- BEBAUUNGSPLAN NR. III/3/20.02 NEUAUFSTELLUNG -