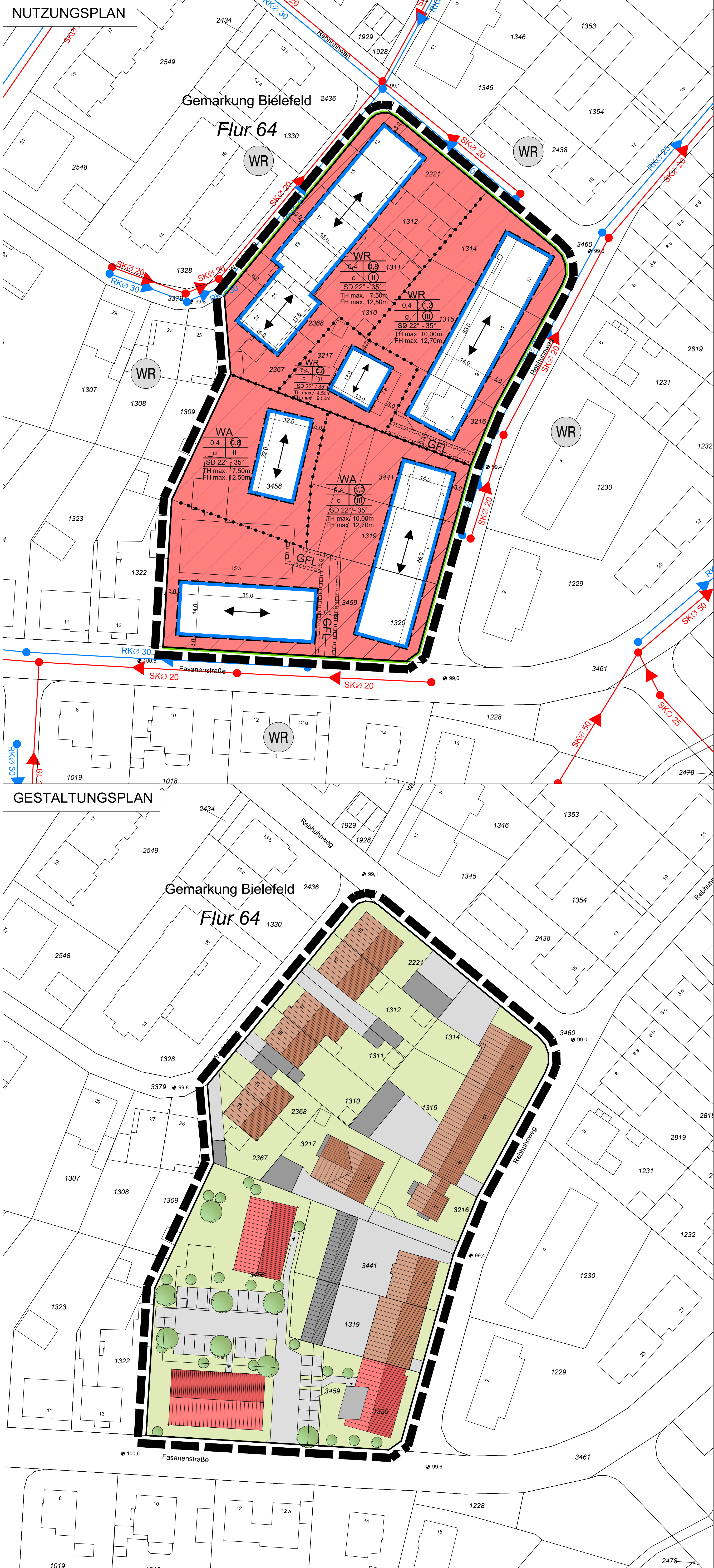




- Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise und sonstige Darstellungen zum Planinhalt
Festsetzungen gemäß § 9 BauGB, BauNVO und PlanzV 90
0. **Abgrenzungen**
gemäß § 9 (7) BauGB
- 0.1 **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**
gemäß § 9 (7) BauGB
- 0.2 **Abgrenzung unterschiedlicher 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.
- Ausnahme:**
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.
- Ausnahme:**
gem. § 3 (3) Nr. 1 und 2 BauNVO
- 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.
- Ausnahme:**
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:**
- Gartenbetriebe,
 - 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 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.
- eingetragener Höhenbezugspunkt aus dem DGM10 2013
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
- Ausnahme: kann eine einseitige Überschreitung der Baugrenze durch untergeordnete Gebäudeteile von max. 2 m Tiefe zugelassen werden. Für einzu- und auszuführende Vorgartenflächen (5.1) gilt dies nur ab dem 1. OG und zu einer Tiefe von 1 m.

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 Hinterlieger sowie der Vor- und Entsorgungsträger**
- Die Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer des hinterliegenden Grundstückes (Flurstück 3217) und des hinterliegenden Baufensters auf dem Flurstück 3458 zu belasten. Die Fläche ist zusätzlich mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zugunsten der Stadtwerke 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 tiefwurzelnenden Bäumen oder Büschen bepflanzen. Details hierzu sind der Begründung Kapitel 10.4 zu entnehmen.
- Eine Verschiebung des Geh- Fahr- und Leitungsrechts ist zulässig, wenn das Erschließungsziel gewahrt bleibt.
6. **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 Baugrundstückstücke 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 6.2.2
- 6.2 **Stellplatzbegrenzung**
- Die PKW-Stellplatzflächen sind in einem regelmäßigen Raster zu begrünen. Je angefangene 4 ebenerdige PKW-Stellplätze ist ein standortgerechter und stadtklimafester Laubb Baum 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 Baumstände zwischen den Stellplätzen sind in der Größe eines Stellplatzes 2,50 m x 5,00 m (mind. 12 m² 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.
- 6.3 **Mindestbegrünung**
- Unter Einbeziehung der Festsetzungen Nrn. 6.1 und 6.2 ist ein Flächenanteil von mindestens 30 % jedes Baugrundstückes einzugrünen, durch Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und bodendeckenden Pflanzen gärtnerisch zu gestalten sowie dauerhaft zu unterhalten.
7. **Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur 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 Zellen außerhalb der Bruttzeil (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 Quarternutzung sind.
- Um Betroffenen gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG auszuschließen, sollten bei Umbauarbeiten an Bestandsgebäuden 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 Abbruchartrages 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-Farbkala sind nahezu flächendeckend einzusetzen: Farböne der Farbreihe Weiß (9001 cremeweiß, 9002 grauweiß, 9003 signalweiß, 9010 reinweiß, 9016 verkehrsweiß).
- 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.
- SD 22° - 35°

- 8.1.4 **Dachaufbauten und Dacheinschnitte**
- Dachaufbauten und -einschnitte sind zulässig. Über der Traufe angeordnete Bauteile wie Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte dürfen in ihrer Gesamtlänge 50% der jeweiligen Traufbreite 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 Beton- und Tonziegel in roten bis braunen 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 **Einfriedigungen**
- Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und an den seitlichen Grundstücksgrenzen innerhalb der Vorgartenfläche sind Einfriedigungen 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 kleinräumigen 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 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: archaeologie-bielefeld@wlw.org, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 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@wlw.org, schriftlich, mindestens 2 Wochen im Voraus anzuzeigen.
- 3 **Kampfmittel**
- Im nördlichen, grün gekennzeichneten Bereich des Plangebiets sind keine Überprüfungsmaßnahmen bzw. Entminierungsmaßnahmen erforderlich.
- Ist bei der Durchführung der Bauarbeiten der Erdaushub außergewöhnlich verläuft oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Feuerwehreinheit - 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)
- 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 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) 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), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist;
- das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist;
- § 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086);
- 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 7 des Gesetzes vom 1. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1346).
- Anmerkung
- Zuwerdhandlungen gegen die gemäß § 89 BauO NRW 2018 in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 86 (1) Ziffer 22 BauO NRW 2018 und können gemäß § 86 (3) BauO NRW 2018 als solche geahndet werden.

- 4 **Überflutungsvorsorge**
- Erdgeschossaußenböden sollten mindestens in einer Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe 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 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 Flurstücksnummer
 - Bemaßung
 - vorhandener Schmutzwasserkanal
 - vorhandener Regenwasserkanal
- ZEICHENERKLÄRUNG GESTALTUNGSPLAN
- geplante Wohnhäuser mit Satteldach
 - Vorhandene Hauptgebäude
 - Nebengebäude
 - Private Garten- und Freiflächen
 - geplante Begrünung
 - Verkehrsfläche
- VERFAHRENSVERMERK
- Stand der Kartengrundlage: 07.12.2021
- Die Kartengrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenvorschrift vom 18.12.1990 in der z. Z. gültigen Fassung.
- Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.
- Bielefeld,
Stadt Bielefeld
Der Oberbürgermeister
Amt für Geoinformation und Kataster
I.A.
- Ausfertigung**
- Der Rat der Stadt Bielefeld hat am _____ diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
- Der Beschluss ist ordnungsgemäß zustande gekommen.
- Es ist nach § 2 (1) und (2) Bekanntmachungsverordnung Verfahren worden.
- Bielefeld,
Oberbürgermeister
- Dieser Bebauungsplan wird gemäß § 10 (3) BauGB mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung
- ab _____ zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Der Beschluss des Bebauungsplanes und der Ort der Bereinigung 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
SATZUNGSBESCHLUSS
RECHTSVERBINDLICHKEIT

DATUM:
29.01.2019
25.02. - 15.03.2019
03.12.2019
21.02. - 18.03.2020 und
25.05.-02.06.2020
18.05.2021
25.06.-26.07.2021

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:
SATZUNG

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

GEMARKUNG/ FLUR: BIELEFELD / FLUR 64
KARTENGRUNDLAGE: 07.12.2021

MAßSTAB: 1:500

**STADT BIELEFELD
STADTBEZIRK MITTE**

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

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5.000

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

- BEBAUUNGSPLAN NR. III/3/20.02 NEUAUFSTELLUNG -