



**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

<b>0</b>	<b>Abgrenzungen</b>
	0.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	0.2 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Baugebieten oder sonstigen Gebieten
<b>1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b> gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB
	1.1 Allgemeines Wohngebiet
	1.2 Mischgebiet
<b>2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b> gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB
	Füllschema der Nutzungskategorie
	Art der baulichen Nutzung
	Zahl der Vollgeschosse (Z)
	Bauweise
	Grundflächenzahl (GRZ)
	Geschossflächenzahl (GFZ)
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
	THmax. Maximale Traufhöhe
	THmin. - - - - - Mindest- und Höchstmaß der Traufhöhe
	GHmax. Maximale Gebäudehöhe
	FD. SD 35° - 45° Dachform / Dachneigung
<b>3</b>	<b>Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie Stellung solcher Anlagen</b> gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB
	3.1 Bauweise
	Offene Bauweise
	Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig
	3.2 Überbaubare Grundstücksfläche
	Baugrenzen
<b>4</b>	<b>Flächen für erforderliche Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen</b> gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB
	4.1 Fläche für ebenerdige Stellplätze
	4.2 Tiefgarage
<b>5</b>	<b>Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden</b> gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB
	5.1 Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß Pläneintrag
<b>6</b>	<b>Verkehrsflächen und Sichtfelder</b> gemäß § 9 (1) Nr. 10, 11 BauGB
	6.1 Begrenzungslinie öffentlicher und privater Verkehrsflächen
	6.2 Straßenverkehrsflächen, öffentlich
	6.3 Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
	F/R / W Fuß- und Radweg sowie Wirtschaftsweg
	W / A Wirtschaftsweg inkl. Anliegerverkehr
	P Parkplatz
	6.4 Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
	P Erschließungsweg
	6.5 Bereich ohne Ein- und Ausfahrten für Kfz
	6.6 Sichtfelder
<b>7</b>	<b>Versorgungsflächen</b> gemäß § 9 (1) Nr. 12 und Nr. 14 BauGB
	7.1 Fläche für Versorgungsanlagen sowie für die Abwasserbeseitigung
	Trafostation der Stadtwerke Bielefeld GmbH
	Regenrückhaltebecken inkl. offene Ablaufröhre

<b>8</b>	<b>Grünflächen</b> gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB
	8.1 Öffentliche Grünfläche
	Zweckbestimmung Spielplatz
	Zweckbestimmung Verkehrsgrün
	Zweckbestimmung naturnahe Grünfläche
	8.2 Private Grünfläche
	Zweckbestimmung Verkehrsgrün
<b>9</b>	<b>Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte</b> gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB
	9.1 Mit Leitungs-, Betretungs- und Unterhaltungsrechten zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung zu belastende Flächen
	9.2 Mit Leitungs-, Betretungs- und Unterhaltungsrechten zugunsten der Anlieger und der Träger der Ver- und Entsorgung zu belastende Flächen
	9.3 Mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Stadt Bielefeld und der Nutzungsberechtigten zu belastende Flächen
	9.4 Mit Geh-, Fahr-, Leitungs-, Betretungs- und Unterhaltungsrechten zugunsten der Anlieger und der Träger der Ver- und Entsorgung zu belastende Flächen
<b>10</b>	<b>Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzbindungen und Gehölzhalt</b> gemäß § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB
	10.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
	10.5 Anpflanzung von Schritttecken
	10.6 Fläche für die Anpflanzung standortgerechter Gehölze
	10.8 Erhalt von fächigen Gehölzstrukturen
<b>13</b>	<b>Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesemissionschutzgesetzes</b> gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB
	13.1 Aktiver Schallschutz vor Verkehrslärm, hier: Schallschutzwand mit Mindesthöhe
	13.2 Passiver Schallschutz vor Verkehrslärm, hier: Schutzvorkehrungen nach Lärmgebieten
	13.3 Abgrenzung von Teilbauflächen mit einer aufstrebend bedingten Festsetzung
<b>14</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b> gemäß § 89 BauO NRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB
	14.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
	FD Flachdach, mit maximal 5° Dachneigung
	PD Putzdach
	SD 35° - 45° Satteldach, Neigung der Hauptdachfläche gemäß Pläneintrag, hier z. B. 35-45°
	KW 38° - 55° Krüppelwaldach, Neigung der Hauptdachfläche gemäß Pläneintrag, hier 38-55°
	WD 35° - 45° Walmdach, Neigung der Hauptdachfläche gemäß Pläneintrag, hier 35-45°
<b>15</b>	<b>Versickerung von Niederschlagswasser</b> gemäß § 44 LWG in Verbindung mit § 9 (4) BauGB
	15.1 Versickerungsgebot
<b>Sonstige Darstellung zum Pläneintrag</b>	
	Maßangaben in Meter
	Eingemessene Höhen in Meter über NNH
	Eingemessene Kronentraufen und Baumstandorte mit Kronendurchmesser
	Eingemessene Böschung
	Ausbauhöhe Straßengradienten in Meter über NNH (gemäß plan.b Ingenieurgesellschaft mbH, 07/2022)
	Poller zur Durchfahrtsbeschränkung
	Druckrohrleitung, Bestand - Nutzung aufgegeben, Rückbau geplant
	Regenwasserkanal, Bestand (gemäß Geodaten der Stadt Bielefeld/Umweltbetrieb)
	Schmutzwasserkanal, Bestand (gemäß Geodaten der Stadt Bielefeld/Umweltbetrieb)
	Regenwasserkanal, Planung
	Schmutzwasserkanal, Planung

**VERFAHRENSVERMERKE**

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanV 90 vom 18.12.1990. Stand der Planunterlage im beplanten Bereich:  
(bzgl. Bebauung)  
(bzgl. Flurstücksnachweis)

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist i.V. mit dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplanes geometrisch eindeutig.

Bielefeld,  
ÖPVI Verwoid

Dieser Bebauungsplan / Diese Bebauungsplanänderung ist am \_\_\_\_\_ vom Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld – erneut – als Entwurf beschlossen worden.

Bielefeld,  
Vorsitzender \_\_\_\_\_  
Schriftführer/in \_\_\_\_\_

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.

Bielefeld,  
Stadt Bielefeld – Der Oberbürgermeister – Bauamt I. A.

**BEBAUUNGSPLAN NR. III/H 28**  
**"WOHNEN NÖRDLICH KUSENWEG, WESTLICH OSTRING"**

**NUTZUNGSPLAN M. 1:1.000**

**VERFAHRENSSTAND:**  
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS  
FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS BETEILIGUNG  
ENTWURFSBESCHLUSS  
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG  
ERNEUTER ENTWURFSBESCHLUSS  
ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG  
SATZUNGSBESCHLUSS  
RECHTSVERBINDLICHKEIT

**DATUM:**

**PLANVERFASSER:**  
BAUAMT BIELEFELD  
TEAM 600.32  
TISCHMANN LOH & PARTNER  
STADTPLANER PartGmbH

**BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES:**  
- NUTZUNGSPLAN  
- ZEICHENERKLÄRUNG U. HINWEISE  
- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**DEM BEBAUUNGSPLAN BEIGEFÜGT SIND:**  
- GESTALTUNGSPLAN  
- BEGRÜNDUNG  
- UMWELTBERICHT

**PLANGEBIET:**  
IM SÜDEN BEGRENZT DURCH DIE NORDGRENZE DES KUSENWEGS (K 23), IM OSTEN DURCH DIE WESTGRENZE DER VERKEHRSLÄRMFLÄCHE DES OSTRINGS (L 787), IM NORDEN UND WESTEN DURCH DIE GRENZEN DES BEBAUUNGSPLANS NR. III/H 13.1 UND DURCH DIE GRENZE DES FLURSTÜCKS 2772.

**GEMARKUNG/ FLUR:** GEMARKUNG HEEPEN, FLUR 8 TLW.

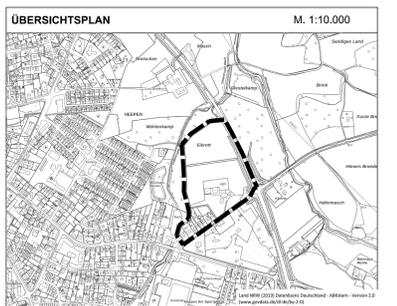
**KARTENGRUNDLAGE:** LIEGENSCHAFTSKARTE, AUSZUG

**MAßSTAB:** 1:1.000



**BEBAUUNGSPLAN NR. III/H 28**  
**"WOHNEN NÖRDLICH KUSENWEG, WESTLICH OSTRING"**

**ENTWURF**



**NUTZUNGSPLAN M. 1:1.000**