

## Anlage

<b>A</b>	<b>Bebauungsplan Nr. III/O 7 – 2. Änderung „Großes Feld“</b>  - Übersichtspläne, Nutzungsplan - Textliche Festsetzungen  Planungsstand: Vorentwurf Dezember 2016
----------	---

# Stadt Bielefeld

## Stadtbezirk Heepen

### Bebauungsplan III/O 7 - 2. Änderung „Großes Feld“

- Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB -

Verfahrensstand: Vorentwurf Dezember 2016



LAGE IM STADTBEZIRK, OHNE MAßSTAB

## **Inhaltsverzeichnis:**

### **Bebauungsplan Nr. III/O 7 - 2. Änderung „Großes Feld“**

#### **Übersichtspläne und Planzeichnung**

1. Abgrenzungsplan
2. Ausgangslage: Bebauungsplan Nr. III/O 7 – 1. Änderung „Großes Feld“, Auszug
3. Luftbild und Geltungsbereich
4. Bestandsplan - Vorentwurf
5. Gestaltungsplan - Vorentwurf
6. Nutzungsplan - Vorentwurf
7. Rechtsgrundlagen
8. Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO, Signaturen der Katastergrundlage
9. Hinweise

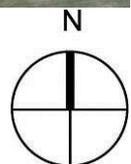




### 3. Luftbild und Geltungsbereich

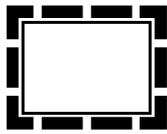


ohne Maßstab (Online-Kartendienst Stadt Bielefeld)

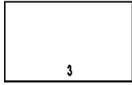




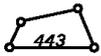
## Bestandsplan, Zeichenerklärung



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Vorhandenes eingemessenes Gebäude mit Hausnummer



Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein, Flurstücksnummer

### Hauptnutzungen



Wohnen

### Dachlandschaft, Geschossigkeit

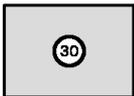


Flachdach (FD)

I+D

Zahl der Vollgeschosse des Hauptbaukörpers + Nutzung im Dach

### Verkehrsflächen, Infrastrukturen



öffentliche Verkehrsfläche mit zulässiger Höchstgeschwindigkeit



Privater Erschließungsstich



Ein- und Ausfahrt für den Busverkehr



Parkplatz



Fußwege, Fuß- / Radwege



Bushaltestelle

### Sonstiges



Nicht bebaute Grundstücksfläche, Gartenbereiche



Garagen, Nebengebäude



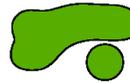
Ackerfläche



Grünland



Grünanlage

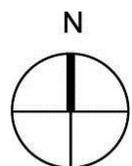


Gehölz- und Baumbestand

## 5. Gestaltungsplan - Vorentwurf

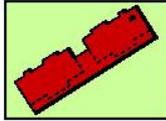


Planungsstand: Dezember 2016  
 Maßstab im Original 1:5.00, hier verkleinert

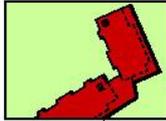


## Gestaltungsplan, Zeichenerklärung

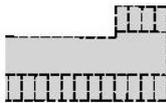
### Wohnkomplex mit etwa 42 barrierefreien Wohnungen



- Nördlicher Baukörper mit 2 Vollgeschossen



- Südlicher gegliederter Baukörper mit 2 - 4 Vollgeschossen nach dem „Bielefelder Modell“



### Geplante / teils bestehende Stellplatzanlagen



### Geplante Baumpflanzungen



### Vorhandene Gehölzgruppe



### Bestehende Verkehrsfläche



### Bestehende Ein- und Ausfahrt für Busse

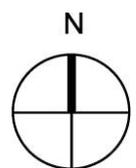


### Abgrenzung des Geltungsbereichs

## 6. Nutzungsplan – Vorentwurf



Planungsstand: Vorentwurf, Dezember 2016  
 Maßstab im Original 1:500, hier verkleinert



**7. Angabe der Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722);

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13.10.2016 (BGBl. I S. 2258);

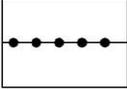
§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung (BauO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294);

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 966).

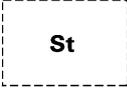
Anmerkungen und Hinweise:

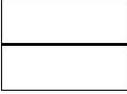
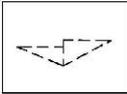
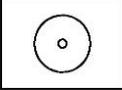
Soweit bei Festsetzung von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4)-(10) BauNVO getroffen sind, sind die §§ 2-14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

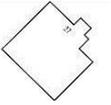
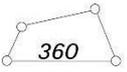
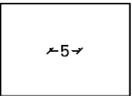
Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Nr. 20 BauO NRW und können gemäß § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

<b>8. Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO, Signaturen der Katastergrundlage</b>	
<b>0</b>	<b>Abgrenzungen</b>
 	<p>0.1 <u>Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans</u> gemäß § 9 (7) BauGB</p> <p>0.2 <u>Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen</u> zwischen oder innerhalb von Baugebieten oder sonstigen Gebieten gemäß § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO - soweit sich diese nicht durch andere Zeichen, Raster oder dergleichen ergibt.</p>
<b>1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b> gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB
	<p>1.1 <u>Allgemeines Wohngebiet WA</u> gemäß § 4 BauNVO</p> <p>1.1.1 <u>Allgemein zulässig sind gemäß § 4 (2) BauNVO</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohngebäude,</li> <li>- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,</li> <li>- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.</li> </ul> <p>1.1.2 <u>Ausnahmsweise können gemäß § 4 (3) BauNVO zugelassen werden</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Anlagen für Verwaltungen.</li> </ul> <p>1.1.3 <u>Unzulässig sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,</li> <li>- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,</li> <li>- Gartenbaubetriebe</li> <li>- Tankstellen.</li> </ul>

2	<p><b>Maß der baulichen Nutzung</b> gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB</p>
<p>0,4</p> <p>1,1</p> <p>II</p> <p>GHmax.</p>	<p>2.1 <u>Grundflächenzahl (GRZ)</u> gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO Zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß, hier maximal 0,4</p> <p>2.2 <u>Geschossflächenzahl (GFZ)</u> gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO Zulässige Geschossflächenzahl als Höchstmaß, hier z.B. maximal 1,1</p> <p>2.3 <u>Zahl der Vollgeschosse (Z) im Sinne des § 2 (5) BauO NRW</u> gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO  Vollgeschosse: - als Höchstmaß, hier z.B. maximal zwei Vollgeschosse</p> <p>2.4 <u>Höhe baulicher Anlagen</u> gemäß §§ 16, 18 BauNVO</p> <p>2.4.1 Gesamthöhe als Höchstmaß in Meter, hier z.B. 13,5 m</p> <p>Bei der Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Oberer Bezugspunkt: Gesamthöhe für Gebäude mit Flachdach und sonstige bauliche Anlagen = oberster Abschluss der Außenwand (= Oberkante Attika) bzw. oberster Abschluss der baulichen Anlage.</li> <li>- Unterer Bezugspunkt ist jeweils die Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche im ausgebauten Zustand, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grenze des jeweiligen Baugrundstücks. Bei Eckgrundstücken gilt die längere Grundstücksgrenze. Bei Ausrundungen ist der mittlere Punkt festzulegen.</li> </ul>

3	<p><b>Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche</b> gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB</p>
<p>o a</p> 	<p>3.1 <u>Bauweise</u> gemäß § 22 BauNVO</p> <p>Offene Bauweise</p> <p>Abweichende Bauweise: Es gelten die Vorgaben der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass die Länge der Gebäude mehr als 50 m betragen darf.</p> <p>3.2 <u>Überbaubare Grundstücksfläche</u> gemäß § 23 BauNVO</p> <p>Baugrenze; überbaubare Grundstücksfläche = durch Baugrenzen umgrenzt</p>
4	<p><b>Flächen für erforderliche Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen</b> gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB</p>
<p>St</p> 	<p>4.1 <u>Umgrenzung von Flächen für Stellplätze für Kfz einschließlich Carports mit Dachbegrünung und bepflanzte Pergolen als Ausnahme gemäß 7.2.1</u> gemäß § 23 (5) BauNVO</p> <p>Stellplätze und Carports (überdachte Stellplätze) sind nur in den hierfür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.</p> <p>4.2 <u>Einschränkungen für Nebenanlagen</u> gemäß § 23 (5) BauNVO</p> <p>Kellerersatzräume, Geräteschuppen, Gartenlauben und ähnliche Kleingebäude sind als Nebenanlagen gemäß § 14(1) BauNVO im Vorgartenbereich unzulässig. Ausgenommen sind Abfallbehälterplätze.</p> <p><i>Definition Vorgärten: Grundstückstreifen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche der erschließenden Straße und zugewandter Gebäudefront.</i></p>

<p style="text-align: center;"><b>5</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Verkehrsflächen und Sichtfelder</b> gemäß § 9 (1) Nr. 10, 11 BauGB</p>
   	<p>5.1 <u>Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen</u></p> <p>5.2 <u>Straßenverkehrsflächen, öffentlich</u></p> <p>5.3 <u>Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, öffentlich</u></p> <p style="text-align: center;">Zweckbestimmung: Ein- und Ausfahrt für Busse</p> <p>5.4 <u>Sichtfelder als freizuhaltende Flächen</u> gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB</p> <p>Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen jeder Art in einer Höhe zwischen 0,8 und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.</p>
<p style="text-align: center;"><b>6</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie deren Gestaltung</b> gemäß § 9 (1) 25 BauGB</p>
	<p>6.1 <u>Anzupflanzende Einzelbäume</u> gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB</p> <p>An den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist ein standortgerechter Laubbaum der Qualität I Hochstamm, Stammumfang mind. 16-18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang gleichartig zu ersetzen.</p>
<p style="text-align: center;"><b>7</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Örtliche Bauvorschriften</b> gemäß § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB</p>
	<p>7.1 <u>Äußere Gestaltung baulicher Anlagen</u> gemäß § 86 (1) Nr. 1 BauO NRW</p> <p>7.1.1 <u>Dachform</u></p> <p>Gemäß Eintrag in der Planzeichnung ist für Hauptbaukörper folgende Dachform zulässig:</p>

<p>FD</p>	<p>Flachdach</p> <p>Extensive Dachbegrünungen sind zulässig.</p> <p>Solaranlagen sind auf den Dachflächen mit einer maximalen Aufbauhöhe von 1,2 m zulässig. Die Anlagen sind als Dachaufbauten von der Gebäudeaußenkante (= Schnittkante Dach / Fassadenwand) mindestens 2 m abzurücken.</p> <p>7.2 <u>Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften</u> gemäß § 86 (1) Nr. 4 BauO NRW</p> <p>7.2.1 <u>Begrünung ebenerdiger Stellplatzanlagen</u> Je angefangene 5 ebenerdige Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum der Qualität I Hochstamm, Stammumfang mind. 16-18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Die Pflanzgrube der Baumstandorte zwischen den Stellplätzen ist jeweils in der Größe eines Stellplatzes 2,5 m auf 5,0 m (mind. 12m<sup>3</sup> Pflanzgrube) anzulegen.</p> <p>Bei abgestimmtem Gestaltungskonzept können abweichend auch andere Maßnahmen zur Stellplatzbegrünung getroffen werden (z.B. bepflanzte Pergolen, abschnittsweise Carports mit Dachbegrünung)</p> <p>7.2.2 <u>Standplätze für bewegliche Abfallbehälter</u></p> <p>Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind mit standortgerechten Laubgehölzen einzugrünen, eine Kombination mit Holz- oder sonstigen Rankgerüsten ist zulässig.</p> <p>7.3 <u>Vorschriften zu Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen</u> gemäß § 86 (1) Nr. 5 BauO NRW</p> <p>Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m über Verkehrsfläche zulässig.</p>
<p>8</p>	<p><b>Zeichenerklärungen und Signaturen der Katastergrundlage sowie nachrichtliche Darstellungen ohne Festsetzungscharakter</b></p>
  	<p>Vorhandene Bebauung mit Hausnummer</p> <p>Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein, Flurstücksnummer</p> <p>Maßangaben in Meter, hier z. B. 5,0 m</p>

## 9. Hinweise

1. **Bodendenkmale:** Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.), ist gemäß §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24 a, 33609 Bielefeld, Tel. 0521/591-8961, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.
2. **Altlasten:** Altlasten sind im Plangebiet bisher nicht bekannt. Nach § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz besteht grundsätzlich die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, wenn derartige Feststellungen bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund getroffen werden.
3. **Bombenblindgänger:** Einzelfunde sind nicht auszuschließen. Tiefbauarbeiten sind grundsätzlich mit gebotener Vorsicht auszuführen. Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, Polizei (Tel. 0521/5450) oder Feuerwehrleitstelle (Tel. 0521/512301) sind zu benachrichtigen.
4. **Ökologische Belange und Niederschlagswasser:** Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen: Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, Dach- und Fassadenbegrünung, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe, naturnahe Umfeldgestaltung mit standortheimischen oder kulturhistorisch bedeutsamen Gehölzen. Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht in Erd-/ Kellergeschosse eindringen können.
5. **Artenschutz:** Sofern vorhandene Gehölze im Plangebiet beschnitten bzw. entfernt werden sollten, sind die rechtlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes sowie des Landschaftsgesetzes NRW zu beachten. Gehölze sind außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit gehölzgebundener brütender Vogelarten (1. März – 30. September) zu beseitigen.