

## Anlage

**B**

### **Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/H 25 „Wohnen östlich der Siebenbürger Straße“**

- Nutzungsplan
- Angabe der Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen, Planzeichenerklärung und Hinweise

Stand: 2. Entwurf; März 2020

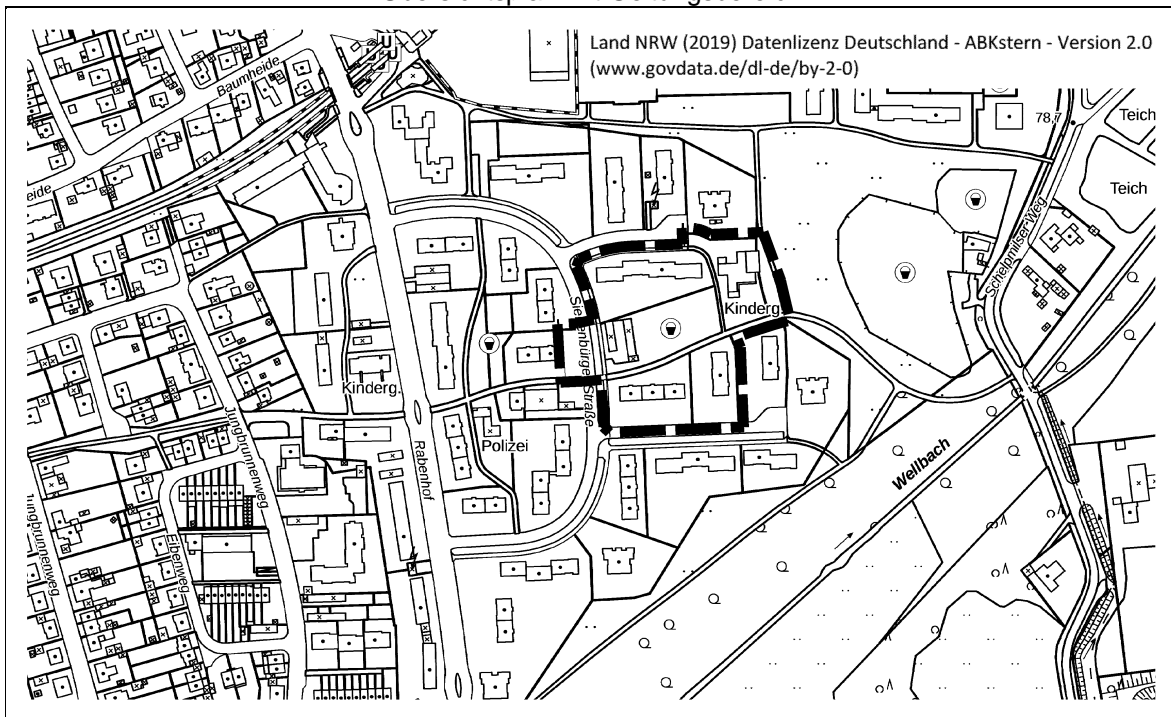
## Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/H 25

### „Wohnen östlich der Siebenbürger Straße“

**Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen,  
Kennzeichnungen, Hinweise**

**2. Entwurf**  
März 2020

Übersichtsplan mit Geltungsbereich




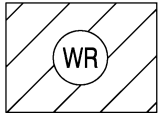

Verfasser:

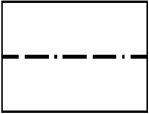
Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbH, Rheda-Wiedenbrück  
unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.51


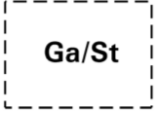
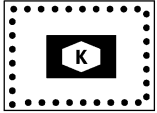
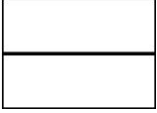





# Nutzungsplan (ohne Maßstab, farbig) (2. Entwurf)

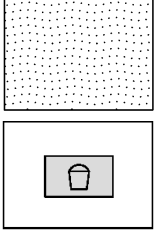
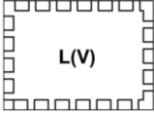


	<b>Angabe der Rechtsgrundlagen</b>
	<p>Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634);</p> <p>Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);</p> <p>Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706);</p> <p>§ 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GV. NRW. S. 193);</p> <p>Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. 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).</p> <p><u>Anmerkungen:</u></p> <p>Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) – (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.</p> <p>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.</p>

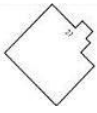
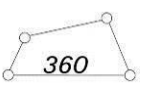
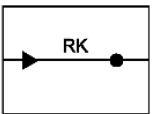
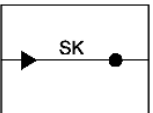
	<b>Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Kennzeichnungen, Hinweise</b>
<b>0</b>	<b>Abgrenzungen</b>
	<b>0.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes</b> gemäß § 9 (7) BauGB
<b>1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b> gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB
	<b>1.1 Reines Wohngebiet</b> gemäß § 3 BauNVO  1.1.1 <u>Zulässig sind gemäß § 3 (2, 4) BauNVO:</u> - Wohngebäude (auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen), - Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.  1.1.2 <u>Ausnahmsweise können gemäß § 3 (3) BauNVO zugelassen werden:</u> - 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 Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
<b>2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b> gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB
<b>0,4</b>	<b>2.1 Grundflächenzahl (GRZ)</b> gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO  Zulässige Grundflächenzahl, Höchstmaß, hier z. B. maximal 0,4
	<b>2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)</b> gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO  Zulässige Geschossflächenzahl, Höchstmaß, hier maximal 1,2


II	<p><b>2.3 Zahl der Vollgeschosse (Z)</b> im Sinne des § 2 (6) BauO NRW gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO</p> <p>Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß, hier z. B. maximal zwei Vollgeschosse</p>
GHmax. ... ü. NHN	<p><b>2.4 Höhe baulicher Anlagen</b> gemäß §§ 16, 18 BauNVO</p> <p>2.4.1 <u>Maximal zulässige Gesamthöhe</u> in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92)</p> <p>2.4.2 Bei der Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist folgender <u>oberer Bezugspunkt</u> maßgebend:  Gesamthöhe für Gebäude mit Flachdach = oberster Abschluss der Außenwand (= Oberkante Attika) bzw. oberster Abschluss der baulichen Anlage</p> <p>2.4.3 Als Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB kann eine Überschreitung der festgesetzten Gesamthöhe durch untergeordnete Bauteile wie Fahrstühle, Lüftungsanlagen, Maschinen-/Technikräume, Tageslicht-Beleuchtungselemente u. Ä. um bis zu 2,0 m zugelassen werden.</p>
3	<p><b>Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche</b> gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB</p>
	<p><b>3.1 Überbaubare Grundstücksfläche</b> gemäß § 23 BauNVO</p> <p>Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche = durch Baugrenzen umgrenzter Bereich</p> <p><b>3.2 Nicht überbaubare Grundstücksfläche und Einschränkung für Garagen/überdachte Stellplätze (Carports) im WR</b> gemäß § 23 (5) BauNVO</p> <p>Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) müssen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allseits einen Abstand von mindestens 2 m zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen (auch zu Fuß-/Radwegen) einhalten, der gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB mit standortheimischen Gehölzen als Hecke (z. B. der Arten Rotbuche, Hainbuche) oder mit dauerhafter Fassadenbegrünung zu bepflanzen ist.</p>

4	<b>Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen</b> gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB
	<b>4.1 Fläche für ebenerdige Stellplätze</b>
	<b>4.2 Fläche für Garagen/Carports und ebenerdige Stellplätze</b>  Die als Ga/St festgesetzten Flächen sind jeweils durch eine gemeinsame Zu-/Ausfahrt zu erschließen.
5	<b>Fläche für den Gemeinbedarf</b> gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB
	<b>5.1 Gemeinbedarfsfläche, sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, hier:</b>  Kindergarten/Kindertagesstätte mit zugehörigen Stellplätzen und Nebenanlagen
6	<b>Verkehrsflächen</b> gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB
	<b>6.1 Begrenzungslinie öffentlicher und privater Verkehrsflächen</b>
	<b>6.2 Straßenverkehrsflächen, öffentlich</b>
   	<b>6.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier:</b>  - Öffentlicher Fuß- und Radweg  - Öffentlicher Fußweg  - Private Stellplatzanlage für einbezogene und angrenzende Baugebiete

7	<b>Grünflächen</b> gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB
	<b>7.1 Öffentliche Grünfläche</b>  Zweckbestimmung Spielplatz
8	<b>Geh-, Fahr- und Leitungsrechte</b> gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB
	<b>8.1 Fläche mit Leitungs- und Unterhaltungsrechten für öffentliche Versorgungsleitungen</b>  Die Flächen in den jeweils gekennzeichneten Bereichen sind mit Leitungs- und Unterhaltungsrechten zu Gunsten der Stadtwerke Bielefeld GmbH zu belasten.
9	<b>Örtliche Bauvorschriften</b> gemäß § 89 BauO NRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB
FD	<b>9.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen</b> gemäß § 89 (1) Nr. 1 BauO NRW  9.1.1 <u>Dachform, Dachneigung und Dachaufbauten</u> Für die Hauptbaukörper ist gemäß Eintrag in der Planzeichnung folgende Dachform und Dachneigung zulässig: - Flachdach (FD) mit maximal 5° Dachneigung <u>Dachaufbauten sind unzulässig.</u>  9.1.2 <u>Solaranlagen</u> Solaranlagen sind auf den Dachflächen der Hauptbaukörper wie folgt zulässig: - Die auf dem Dach angebrachten Anlagen dürfen die Oberkante Attika nur bis zu einer Höhe von maximal 0,5 m überschreiten. - Die Anlagen sind von allen Außenkanten des Gebäudes (Außenkante aufgehendes Mauerwerk) – bezogen auf die Dachfläche, auf der sie errichtet werden – um mindestens 1,50 m zurückzusetzen. Dies gilt nicht für Solaranlagen, deren Oberkante die Oberkante Attika nicht überschreitet.



	<p>9.1.3 <u>Dachbegrünung</u></p> <p>Dächer von Garagen und Carports sind, sofern statisch geeignet, mindestens extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für erforderliche haustechnische Einrichtungen, für Tageslicht-Beleuchtungselemente und/oder die Errichtung von Solaranlagen genutzt werden, wobei aber mindestens 50 % der Dachfläche zu begrünen sind.</p>
	<p>9.2 <b>Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften</b> gemäß § 89 (1) Nr. 4 BauO NRW</p> <p>9.2.1 <u>Stellplatzbegrünung</u></p> <p>Für je angefangene 4 ebenerdige, offene Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm stellplatznah zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die Pflanzbeete der Baumstandorte sind mindestens in der Größe 2,5 m x 5,0 m (mind. 12 m<sup>3</sup> Pflanzgrube) anzulegen. Die Anpflanzung ist mit der Herstellung der Stellplatzanlage vorzunehmen, Abgänge sind zu ersetzen. Vorhandener stellplatznaher Baumbestand kann angerechnet werden. Geeignete Baumarten sind z. B. Spitzahorn „Olmstedt“ (Acer platanoides „Olmstedt“), Spitzahorn „Columnare“ (Acer platanoides "Columnare").</p>
	<p><b>Zeichenerklärungen und Signaturen der Katastergrundlage sowie nachrichtliche Darstellungen ohne Festsetzungscharakter</b></p>
 <p>↔5↔</p>  <p>.81.43</p>  	<p>vorhandene Bebauung mit Hausnummer</p> <p>Maßangaben in Meter, hier z. B. 5,0 m</p> <p>vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein, Flurstücksnummer</p> <p>eingemessene Höhen in Meter über NHN (Vermessungsbüro Verwold, Stand 01/2019)</p> <p><u>Leitungstrassen, Bestand:</u></p> <p>Regenwasserkanal (gemäß Geodatenbestand der Stadt Bielefeld / Umweltbetrieb)</p> <p>Schmutzwasserkanal (gemäß Geodatenbestand der Stadt Bielefeld / Umweltbetrieb)</p>

	<p><b>Erdgashochdruckleitung</b> (gemäß Geodatenbestand der Stadtwerke Bielefeld GmbH, teilweise Verlegung geplant)</p>
	<p><i>Hinweis:</i> <i>Bei Baumanpflanzungen im Nahbereich von Ver-/Entsorgungsleitungen wird auf erforderliche Mindestabstände und Schutzmaßnahmen nach dem DVGW-Regelwerk (GW 125) bzw. dem „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen/Abschnitt 3.2 hingewiesen.</i></p>

## Hinweise zur Beachtung

**Bodendenkmale:** Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.), ist die Entdeckung gemäß §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz unverzüglich der Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werkstage unverändert zu erhalten.

**Altlasten:** Nach Landesbodenschutzgesetz besteht die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder von schädlichen Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, wenn Derartiges bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in Boden und Untergrund festgestellt wird.

**Bombenblindgänger:** Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe hat mitgeteilt, dass in den gelb gekennzeichneten Bereichen ein Sondieren der zu bebauenden Flächen und Baugruben erforderlich ist, Tiefbauarbeiten sind dem Feuerwehramt der Stadt Bielefeld frühzeitig zur Untersuchung anzuzeigen. Auch unabhängig davon sind Tiefbauarbeiten 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.



**Überflutungsschutz:** Zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regenereignisse oder unvorhergesehene Betriebsstörungen sollten neu zu bebauende Grundstücke durch geeignete konstruktive Maßnahmen überflutungssicher ausgestaltet werden; als Bezugshöhe gilt die Straßenoberfläche (Empfehlungen: Anordnung von Erdgeschossfußböden mindestens eine Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe, bauliche Schutzmaßnahmen gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser bei Räumen unterhalb der Bezugshöhe).

**Ökologische Belange:** Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen (u. a. Wasser- und Energieeinsparung, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, naturnahe Umfeldgestaltung mit standortheimischen oder kulturhistorisch bedeutsamen Gehölzen).

**Gehölzersatz und Gründach:** Sofern im Rahmen der Umsetzung Bäume entfallen müssen, sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Für die städtische Fläche gilt hierfür die Baumerhaltungsrichtlinie, für die privaten Flächen werden Ersatzpflanzungen auf Grundlage von Vereinbarungen mit der Stadt Bielefeld im Verhältnis 1:1 umgesetzt.

Das zwischen Spielplatz und Siebenbürger Straße neu geplante Gebäude soll mit einer extensiven Dachbegrünung umgesetzt werden, ein städtebaulicher Vertrag wird hierzu abgeschlossen.

**Artenschutz:** Sofern vorhandene Gehölze im Plangebiet beschnitten bzw. entfernt werden sollten, sind die rechtlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (v. a. §§ 39, 44 BNatSchG) zu beachten. Ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände kann ausgeschlossen werden, wenn vor Beseitigung von Gehölzen mit einem Brusthöhendurchmesser von mindestens 30 cm unmittelbar vor Rodung eine Umweltbaubegleitung erfolgt (s. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, B. Mestermann, Büro für Landschaftsplanung, Warstein-Hirschberg, Juli 2019).