Angabe der Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147);

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I. S. 1802);

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25.06.2021 (BGBl. I S. 2020);

§ 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) i. d. F. der Bekanntmachung vom vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086);

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 3 des Gesetzes vom 29.09.2020 (GV. NRW. S. 916).

Anmerkungen:

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

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.

Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Kennzeichnungen, Hinweise

0 — **Abgrenzungen**

0.1 **Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans**
gemäß § 9 (7) BauGB

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

WA

1.1 **Allgemeines Wohngebiet**
gemäß § 4 BauNVO

1.1.1 In den Flächen des allgemeinen Wohngebiets (WA) gilt:

Allgemein zulässig sind gemäß § 4 (2) BauNVO
- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 1 (5) BauNVO:
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.

Unzulässig sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

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

2.1 **Grundflächenzahl (GRZ)**
gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO

0,4 — Zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß, hier z. B. maximal 0,4

Hinweis: Überschreitungen gemäß § 19 (4) BauNVO sind zulässig.

2.2 **Geschossflächenzahl (GFZ)**
gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO

0,6 — Zulässige Geschossflächenzahl als Höchstmaß, hier z. B. maximal 0,6

2.3 **Zahl der Vollgeschosse (Z)** im Sinne des § 2 (6) BauO NRW
gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO

II — 2.3.1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier maximal zwei Vollgeschosse

2.4 **Höhe baulicher Anlagen**
gemäß §§ 16, 18 BauNVO
Die zulässige maximale Traut- und Gesamthöhe in den überbaubaren Grundstücksflächen ergibt sich für die Teilflächen aus dem jeweiligen Eintrag in der Plankarte.

A_{WA} B_{WA} C_{WA} — Untere Bezugspunkte in Meter über Normalhöhennull (NHN):
- Untere Bezugspunkt A: 97,39 m ü. NHN
- Untere Bezugspunkt B: 97,85 m ü. NHN
- Untere Bezugspunkt C: 97,72 m ü. NHN

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 i.V.m. § 18 BauNVO) in Meter über Bezugspunkt:
Für die einzelnen überbaubaren Teilflächen des WA ergeben sich die maximal zulässigen Traut- und Gesamthöhen in Meter über Bezugshöhe aus dem jeweiligen Eintrag in der Plankarte, gemessen im eingetragenen Bezugspunkt (A, B, C) in Meter über der eingetragenen vorhandenen Geländehöhe über NHN.

Im WA zulässige Traut- und Gesamthöhen in Meter über dem jeweiligen Bezugspunkt A, B, C für die einzelnen überbaubaren Flächen, hier

THmax. z. B. 7,5 m über Bezugspunkt — 2.4.1 Zulässige Traufhöhe (= Schnittkante der Außenfläche der aufgehenden Außenwand mit der Oberkante Dachhaut) in Meter über Bezugspunkt, Höchstmaß, hier
- 7,5 m über Bezugspunkt A, B
- 4,8 m über Bezugspunkt C

GHmax. z. B. 12,0 m über Bezugspunkt — 2.4.2 Zulässige Gesamthöhe (= oberster Abschluss der Oberkante Dachhaut / First/Firstlinie etc.) in Meter über Bezugspunkt, Höchstmaß, hier
- 12,0 m über Bezugspunkt A, B
- 10,0 m über Bezugspunkt C

3 — **Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie Stellung baulicher Anlagen**
gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB

3.1 **Bauweise**
gemäß § 22 BauNVO

O — Offene Bauweise

3.2 **Überbaubare Grundstücksfläche**
gemäß § 23 BauNVO

Überbaubare Grundstücksfläche = durch Baugrenzen umgrenzter Bereich.

Hinweis: Ergänzende Regelung der Gebäudetiefe der Hauptbaukörper, siehe örtliche Bauvorschriften, Punkt 11.1.4

3.3 **Stellung baulicher Anlagen**
gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Hauptfirstrichtung und Gebäudelängsachse der Hauptbaukörper mit geneigtem Dach

4 — **Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**
gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB

St/Ga/Ca

4.1 **Flächen für ebenerdige Stellplatzanlagen, Garagen-/ Carportanlagen sowie für Nebenanlagen** im WA

Fläche für ebenerdige Stellplätze sowie für Garagen / Carportanlagen einschließlich ergänzender Nebenanlagen

4.1.1 Stellplätze, Garagen und Carportanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den besonders dafür festgesetzten Flächen im WA zulässig.

Als Ausnahme können Sonderstellplätze/-carports für Menschen mit Behinderungen, Betreuungsfahrzeuge u. Ä. auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im WA zugelassen werden.

Garagen und Carportanlagen müssen im Zufahrtsbereich einen Abstand von mindestens 3,0 m zur Begrenzungslinie privater und öffentlicher Verkehrsflächen einhalten.

Hinweise:
- *Eine Begrünung ebenerdiger Stellplatzanlagen gemäß Festsetzung Nr. 9.1 ist vorzunehmen.*
- *Für befestigte Stellplätze, Zufahrten und Nebenflächen sind wasserdurchlässige Materialen gemäß Festsetzung Nr. 11.2.3 zu verwenden.*

4.1.2 Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den besonders dafür festgesetzten Flächen zulässig, dabei müssen diese einen Abstand von mindestens 3,0 m zur Begrenzungslinie privater und öffentlicher Verkehrsflächen einhalten.

Als Ausnahme können Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in der Fläche des WA zugelassen werden.

Hinweis: Zur Zulässigkeit von Versorgungsanlagen innerhalb der Flächen für ebenerdige Stellplatzanlagen, Garagen-/ Carportanlagen sowie für Nebenanlagen siehe Punkt 10.1.

5 — **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**
gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB

5.1 **Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß Planeintrag**

5 WE — maximal 5 Wohnungen je Wohngebäude pro Baufenster A und B

3 WE — maximal 3 Wohnungen je Wohngebäude pro Baufenster C

6 — **Verkehrsflächen und Sichtfelder**
gemäß § 9 (1) Nr. 10, 11 BauGB

6.1 **Begrenzungslinie öffentlicher und privater Verkehrsflächen**

6.2 **Straßenverkehrsflächen, öffentlich**

6.3 **Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier:**

W — Wirtschaftsweg

7 — **Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**
gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB

GFLR/VN

7.1 **Mit Geh- und Fahr und Leitungsrechten zu belastende Fläche**
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger

GFLR/VE

7.2 **Mit Geh-, Fahr-, Leitungs- und Betretungsrechten für Unterhaltungszwecke zu belastende Fläche**
zugunsten der Stadtwerke Bielefeld GmbH

8 — **Grünflächen**
gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauG

8.1 **Private Grünfläche**

G — Zweckbestimmung Gartenland / Obstwiese, siehe textliche Festsetzung Nr. 9.2

9 — **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzbindungen**
gemäß § 9 (1) Nrn. 20, 25 BauGB

9.1 **Anpflanzung standortgerechter Laubbäume im Bereich der privaten Stellplatzflächen ab 5 Stellplätzen in der Fläche des WA**
gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Begrünung ebenerdiger Sammelstellplatzanlagen

Für je angefangene 5 ebenerdige Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 16-18 cm stellplatznah zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzbeete der Baumstandorte sind in der Größe eines Stellplatzes 2,5 m x 5,0 m (mindestens 12 m³ Pflanzgrube) anzulegen. Die Anpflanzung ist mit Herstellung der zugehörigen Stellplätze vorzunehmen. Abgänge sind mindestens gleichwertig zu ersetzen. Als Ausnahme können auf Grundlage eines Gesamtkonzepts mit Begrünungsausgleich andere Verteilungen der zu pflanzenden Bäume im Plangebiet zugelassen werden.

Hinweise:
- *Zur Gewährleistung eines einheitlichen Straßenbilds wird die Verwendung einer Baumart empfohlen, die durch den Projektentwickler einheitlich geplant und gepflanzt werden sollte.*
- *Bei Baumanpflanzungen im Nahbereich von Versorgungsleitungen 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.*

9.2 **Anpflanzung, fachgerechte Pflege und Erhalt standortgerechter heimischer Obstbäume in der privaten Grünfläche**
gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Innerhalb der als privaten Grünfläche festgesetzten Flächen ist mindestens 1 standortgerechter heimischer Obstbaum (in der Qualität Mittel- / Hochstamm, Stammumfang mindestens 16-18 cm) pro angefangene 170 m² private Grünfläche anzupflanzen, fachgerecht zu pflegen und zu erhalten sowie bei Ausfall entsprechend zu ersetzen.

Hinweis: Bei einer Gesamtfläche der privaten Grünfläche von ca. 1.600 m² wären beispielsweise mindestens 9 Obstbäume anzupflanzen (1.600 m² / 170 m²).

9.3 **Anpflanzung, fachgerechte Pflege und Erhalt einer standortheimischen freiwachsenden Wildstrauch-/Baumhecke**
gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Anlage einer freiwachsenden Wildstrauch-/Baumhecke (keine Schnitthecke). Die Gehölze sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind innerhalb der nächsten Pflanzperiode entsprechend zu ersetzen.

10. — **Versorgungsflächen**
gemäß § 9 (1) Nr. 12 BauGB

10.1 **Versorgungsfläche**

KWK

Zweckbestimmung Blockheizkraftwerk / Haustechnik

Eine Unterkellerung von Fahrradgaragen zur Unterbringung von Versorgungsanlagen (Blockheizkraftwerk, Haustechnik) ist zulässig, sofern bauordnungsrechtliche Belange nicht entgegenstehen.

11. — **Örtliche Bauvorschriften**
gemäß § 89 BauO NRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB

SD 38-48°

11.1 **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**
gemäß § 89 (1) Nr. 1 BauO NRW

11.1.1 Dachform und Dachneigung:

Für die Hauptbaukörper ist gemäß Eintrag in der Planzeichnung folgende Dachformen zulässig:
- Satteldach, Neigung der Hauptdachfläche gemäß Planeintrag, hier z. B. 38-48°

Bei untergeordneten Bauteilen, Anbauten und baulichen Nebenanlagen sind jeweils auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig.
Gemeinschaftsgaragen / Carports sind hinsichtlich der Dachneigung und Dacheindeckung einheitlich zu gestalten.

11.1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte:

Dachaufbauten und -einschnitte sind allgemein erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig, sie sind zudem nur in einer Geschossebene zulässig. Sie sind aus der Fassadengliederung der darunter befindlichen Geschosse abzuleiten.

Alle über der Traufe angeordneten Bauteile wie Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte dürfen in ihrer Gesamtlänge 50 % der jeweiligen Traufenlänge nicht überschreiten, Einzelanlagen werden zusammengerechnet (Bemessung: größte Länge des Bauteils in der Dachhaut, Beispiel: im Normalfall am Fuß einer Gaube im Schnittpunkt mit der Dachfläche).
Vom Ortgang und zwischen den Dachaufbauten ist ein Abstand von jeweils mindestens 1,5 m einzuhalten.
Die Oberkante von Nebendächern muss mindestens 0,5 m unterhalb der Oberkante des Hauptfirstes liegen.

11.1.3 Dachbegrünung

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.

Hinweis: Die Mindeststärke der Vegetationstragschicht von Dachbegrünungen sollte 10 cm betragen.

11.1.4 Gebäudetiefe

Für geplante Neubauten wird die maximale Gebäudetiefe von Hauptgebäuden wie folgt begrenzt:
- im WA: maximal 13,0 m.

Die Gebäudetiefe wird rechtwinklig zur Längsachse des jeweiligen Gebäudes gemessen (Giebelseite). Geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile (z. B. Erschließungsbereiche, Balkone) um bis zu 2,0 m können auf maximal 40 % der jeweiligen Fassadenseite als Abweichung zugelassen werden.

11.1.5 Werbeanlagen im WA

Es sind maximal zwei Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig.

Anbringungsort für Werbeanlagen und Größe an den Gebäuden:
Werbeanlagen sind nur im Erdgeschoss und bis zur Oberkante der Fensterschürbank der Fenster im 1. Obergeschoss in einer Größe von jeweils maximal 1 m² zulässig.

11.1.6 Gestaltungsregelungen für Solaranlagen

Bei geneigten Dächern ab 22° Neigung sind auf dem Dach montierte Solaranlagen mit gleicher Neigung parallel zur Dachhaut anzuordnen. Die Anlagen müssen auf allen Seiten einen Abstand zum Dachrand von mindestens 0,5 m einhalten, flächenbündig mit der Dachhaut eingesetzte Anlagen sind hiervon ausgenommen.

Bei Flachdächern von Nebenanlagen wie Garagen/Carports dürfen auf dem Dach angebrachte Solaranlagen die Oberkante Attika nur bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m überschreiten. Aufgeständerte Solaranlagen müssen auf allen Seiten einen Mindestabstand zu den Gebäudeaußenkanten (Außenkante aufgehendes Mauerwerk) einhalten, welcher der Anlagenkonstruktionshöhe über der Attika entspricht.

Hinweis: Die Anbringung von Solaranlagen wird ausdrücklich empfohlen.

11.2 **Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften**
gemäß § 89 (1) Nr. 4, 5 BauO NRW

11.2.1 Vorgartenflächen im WA:

Freiflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze („Vorgartenfläche"), die nicht als Stellplätze, Zufahrten, Wege oder Nebenanlagen (gemäß Festsetzung Nr. 4.1.2) benötigt werden, sind unversiegelt zu belassen und gärtnerisch als Vegetationsfläche (Zier- oder Nutzgarten) anzulegen.
Großflächig (≥ 30%) mit Steinen oder Kieseln bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen, sind im Bereich der Vorgartenflächen nicht zulässig. Wasserundurchlässige Materialien und Sperrschichten sind außerdem unzulässig.

11.2.2 Gestaltungsregelungen für Abfallbehälter und Fahrradgaragen

Abfallbehälter und Fahrradgaragen sind in der gesamten 9,0 m breiten Randzone entlang der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen nur mit begrüntem Sichtschutz, z. B. durch standortgerechte Laubgehölze, begrünte Holzblenden oder Rankgerüste sowie als feste Schränke im Wandmaterial des Hauptbaukörpers zulässig.

11.2.3 Gestaltung befestigter Stellplätze, Zufahrten und Nebenflächen

Für befestigte Stellplätze, Zufahrten und Nebenflächen sind wasserdurchlässige Materialen zu verwenden, wie z. B. wasserdurchlässiges Fugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen u. ä.

Zeichenerklärungen und Signaturen der Katastergrundlage sowie nachrichtliche Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

vorhandene Bebauung mit Hausnummer

360 — vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein, Flurstücksnummer

~3~ — Maßangaben in Meter, z. B. 3,0 m

RW — Regenwasserkanal, Bestand
(gemäß Geodatenbestand der Stadt Bielefeld / Umweltbetrieb)

RW_PLA — Regenwasserkanal, Planung
(gemäß Geodatenbestand der Stadt Bielefeld / Umweltbetrieb)

SW — Schmutzwasserkanal, Bestand
(gemäß Geodatenbestand der Stadt Bielefeld / Umweltbetrieb)

SW_PLA — Schmutzwasserkanal, Planung
(gemäß Geodatenbestand der Stadt Bielefeld / Umweltbetrieb)

+97,65 — Eingemessene Höhen in Meter über NHN, hier z. B. 97,65 m ü. NHN
(Vermessungsbüro Verwold, Stand 04/2021)

Hinweise zur Beachtung

Bodendenkmale / 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 Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24 a, 33609 Bielefeld, Tel. 0521/591-8961, email: lwlarchaeologie-bielefeld@lwl.org anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Altlasten: Nach Landesbodenschutzgesetz NRW 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.

Kampfmittel: Tiefbauarbeiten sind 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: Konstruktive Maßnahmen des Hochwasserschutzes sind in Anbetracht der Abflussrichtung bei Starkregenereignissen zu beachten. 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). Die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers ist bei der Planung der (privaten) Straße, Wohnwegen, Zuwegungen, Grundstückszufahrten, Gebäuden und Außenanlagen zu berücksichtigen.

Ökologische Belange: Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen: Wasser- und Energieeinsparung, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, naturnahe Umfeldgestaltung mit standortheimischen oder kulturhistorisch bedeutsamen Gehölzen, möglichst weitgehende Dachbegrünung. Die Mindeststärke der Vegetationstragschicht von Dachbegrünungen sollte 10 cm betragen.

Artenschutz: Neuste Funde belegen das Vorkommen des Nachtkerzenschwärmers im Bielefelder Raum. Die unstete Art ist primär auf nährstoffreichen, feucht-frischen, sonnigwarmen Staudenfluren (z. B. an Bächen und Wiesengräben) beheimatet. Wichtigste Voraussetzung für ein Vorkommen ist dabei das Vorhandensein von Wirts- und Nektarpflanzen (hier vorwiegend Nachtkerzengewächse). Da sich die Wirts- und Nektarpflanzen auch auf (mehr oder minder nährstoffreichen Acker- und Siedlungs-)Brachen schnell entwickeln können, ist eine Bewirtschaftung des anstehenden Ackers bis zur Umsetzung der Planung anzustreben, zumindest aber eine Phase der Brache von mehr als einem Jahr zu vermeiden.

Abstände gemäß Nachbarrechtsgesetz (NachbG NRW): Es wird darauf hingewiesen, dass die gemäß §§ 41, 42, 43 NachbG NRW geforderten Grenzabstände für bestimmte Bäume, Sträucher, Hecken etc. im Rahmen der Umsetzung zu beachten sind. Die Abstände betragen beispielsweise bei Einfriedungen 50 cm, bei schwach wachsenden Zier- und Beerenobststräuchern und Hecken 1 m (bei Hecken von der Seitenfläche aus gemessen!), bei stark wachsenden Obstbäumen 4 m sowie bei stark wachsenden Bäumen wie Rotbuche oder Linde 6 m.

VERFAHRENSVERMERKE

___ Ausfertigung

Der Rat der Stadt Bielefeld hat am _____
diesen Bebauungsplan / diese Bebauungsplanänderung als Satzung beschlossen.

Der Beschluss ist ordnungsgemäß zustande gekommen.

Es ist nach § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungsverordnung verfahren worden.

Bielefeld,

_____
Oberbürgermeister

Dieser Bebauungsplan / Diese Bebauungsplanänderung wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung

ab _____ zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Der Beschluss des Bebauungsplanes / der Bebauungsplanänderung und der Ort der Bereithaltung sind

am _____ öffentlich bekannt gemacht worden.

Bielefeld,

Stadt Bielefeld – Der Oberbürgermeister – Bauamt
I. A.

VERFAHRENSSTAND: **DATUM:**

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS BETEILIGUNG
ENTWURFSBESCHLUSS
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
SATZUNGSBESCHLUSS
RECHTSVERBINDLICHKEIT

PLANVERFASSER:

BAUAMT BIELEFELD
TEAM 600.4 PM
STADTPLANUNG UND KOMMUNALBERATUNG
TISCHMANN LOH STADTPLANER PartGmbB

BEBAUUNGSPLAN NR. II/Ba 8 "WOHNEN AM NÖRDLICHEN LEIHKAMP"

TEXTBLATT

BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES:

- TEIL A
  NUTZUNGSPLAN
  ZEICHENERKLÄRUNG U. HINWEISE
- TEIL B -TEXTBLATT-
  TEXTLICHE FESTSETZUNGEN U.
  ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN

DEM BEBAUUNGSPLAN BEIGEFÜGT SIND:

- GESTALTUNGSPLAN
- BEGRÜNDUNG

PLANGEBIET: BEGRENZT IM SÜDOSTEN DURCH DIE STRASSE LEIHKAMP,
IM SÜDEN DURCH DIE VORHANDENE BEBAUUNG WESTLICH DES LEIHKAMPS,
IM WESTEN UND NORDEN DURCH ANSCHLIESSENDE ACKERFLÄCHE,
IM OSTEN DURCH DIE VORHANDENE BEBAUUNG NÖRDLICH DES LEIHKAMPS.

GEMARKUNG / FLUR: BABENHAUSEN, FLUR 3

KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE, AUSZUG

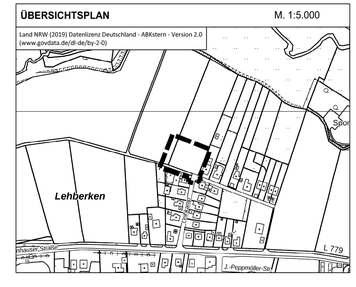
STADT BIELEFELD
STADTBEZIRK: DORNBERG

ERSTAUFSTELLUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. II/Ba 8
"WOHNEN AM NÖRDLICHEN LEIHKAMP"

SATZUNG

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5.000



TEXTBLATT

STAND: 14.10.2021 PRAEST