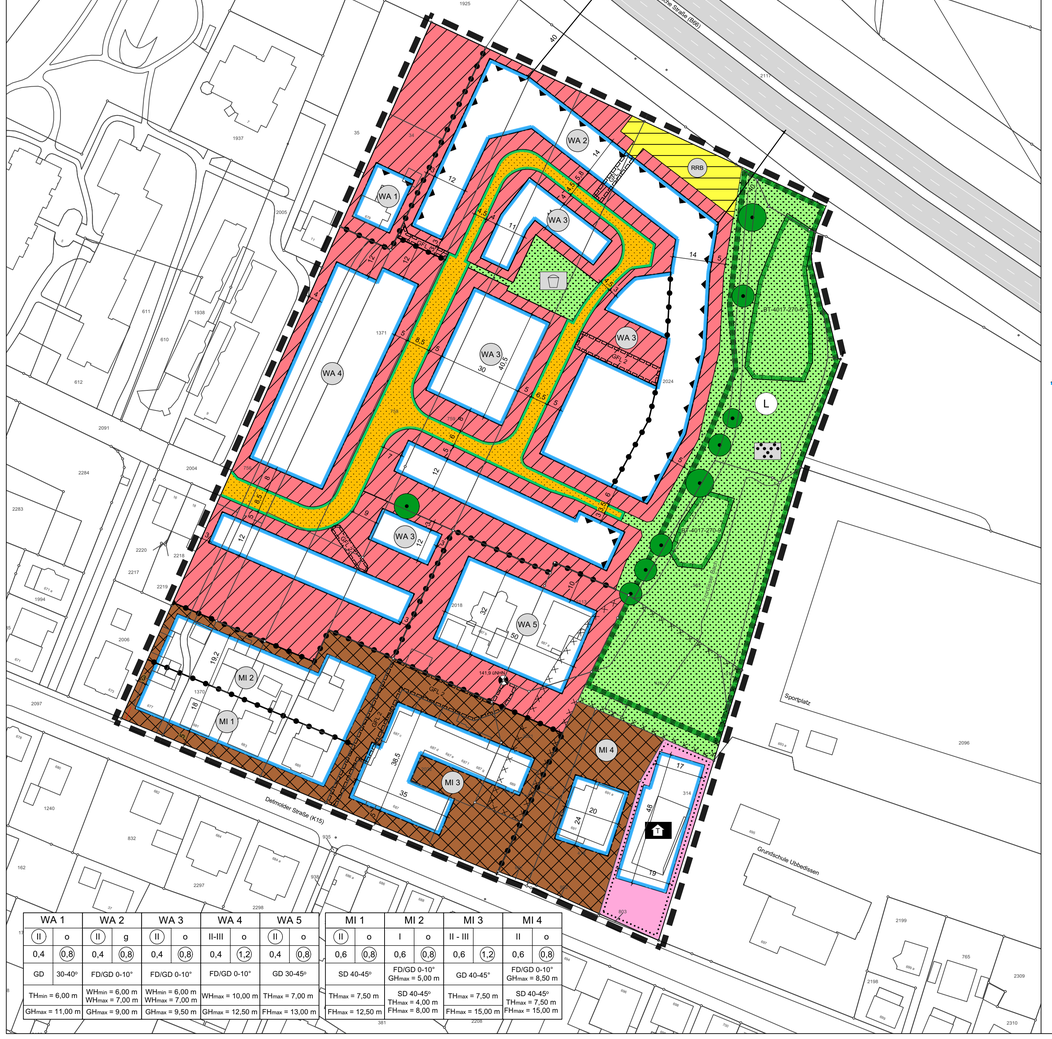
STÄDTEBAULICHES KONZEPT



NUTZUNGSPLAN



WA 1		WA 2		WA 3		WA 4		WA 5	
II	o	II	g	II	o	II-III	o	II	o
0,4	0,8	0,4	0,8	0,4	0,8	0,4	1,2	0,4	0,8
GD	30-40°	FD/GD 0-10°		FD/GD 0-10°		FD/GD 0-10°		GD 30-45°	
THmin = 6,00 m		WHmin = 6,00 m WHmax = 7,00 m		WHmin = 6,00 m WHmax = 7,00 m		WHmax = 10,00 m		THmax = 7,00 m	
GHmax = 11,00 m		GHmax = 9,00 m		GHmax = 9,50 m		GHmax = 12,50 m		FHmax = 13,00 m	

MI 1		MI 2		MI 3		MI 4	
II	o	I	o	II - III		II	o
0,6	0,8	0,6	0,8	0,6	1,2	0,6	0,8
SD 40-45°		FD/GD 0-10° GHmax = 5,00 m		GD 40-45°		FD/GD 0-10° GHmax = 8,50 m	
THmax = 7,50 m		SD 40-45° THmax = 4,00 m		TFmax = 7,50 m		SD 40-45° THmax = 7,50 m	
FHmax = 12,50 m		FHmax = 8,00 m		FHmax = 15,00 m		FHmax = 15,00 m	

STAND: 28.09.2022 "WOHNEN AM ÖSTLICHEN WIETKAMP"

Angabe der Rechtsgrundlagen

Das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) 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 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362) 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 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490).

Anmerkung:

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 22 BauO NRW 2018 und können gemäß § 86 (3) BauO NRW 2018 als solche geahndet werden.

Nutzungsplan: Planzeichenerklärung, Kennzeichnungen

0. Abgrenzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
gem. § 9 (7) BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten
gem. § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung
gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

WA 1 — **1.1 Allgemeines Wohngebiet**
gem. § 4 BauNVO i.V.m. § 1 (4) – (9)

MI 1 — **1.2 Mischgebiet (MI)**
gem. § 6 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung
gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

2.1 Grundflächenzahl - GRZ, Geschossflächenzahl - GFZ
gem. § 19 (1) und § 20 (2) BauNVO

0,4 — maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

(1,2) — maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)

2.2 Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NRW
gem. § 20 (1) BauNVO

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß I-geschossig

(II) — Zahl der Vollgeschosse, zwingend II-geschossig

II - III — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

2.3 Höhe baulicher Anlagen

2.3.1 THmin — minimal zulässige Traufhöhe (TH)

2.3.2 FHmax — maximal zulässige Firsthöhe (FH)

2.3.3 WHmax — maximal zulässige Wandhöhe (WH)

2.3.4 GHmax — maximal zulässige Gebäudehöhe (GH)

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 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

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB

4.1 Fläche für den Gemeinbedarf

4.2 Zweckbestimmung Turnhalle

5. Verkehrsflächen
gemäß § 9 (1) Nr. 10 und 11 BauGB

5.1 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

5.2 Straßenverkehrsflächen (öffentlich)

6. Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB

6.1 Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

RRB — **6.2** Zweckbestimmung: naturnahes Regenrückhaltebecken

7. Grünflächen gem. § 9 (1) Ziffer 15 BauGB

7.1 Grünflächen (öffentlich)

7.2 Zweckbestimmung: Spielplatz

7.3 Zweckbestimmung: naturnahe Grünfläche

8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
gem. § 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB

8.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft hier:
Biotop BT-4017-270-9

9. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

GFL — **9.1 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

10. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden Vorkehrungen
gemäß § 9 (1) Ziffer 24 BauGB i.V.m § 9 (2) BauGB

10.1 Schallschutzmaßnahme
In den relevanten Bereichen sind zur Abschirmung von Straßenverkehrslärm über zwei Geschosse schalltechnisch geschlossene Fassadenbereiche vorzusehen. Ergänzend ist eine geschlossene Bauweise in Form von Kettenhäusern auszuführen.
Diese baulichen Anlagen sind als erstes zu errichten, um dadurch den Schallschutz der übrigen Bebauung zu gewährleisten.

11. Flächen für das Anpflanzen sowie die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
gem. § 9 (1) Ziffern 25a und 25b BauGB

11.1 Baum (Erhalt von Laubbäumen)

12. Örtliche Bauvorschriften
gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

12.1 Dachform

SD — Satteldach

FD/GD — Flachdach / Geneigtes Dach

z. B. 40-45° — **12.2 Dachneigung**, z. B. 40-45°

13. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

13.1 Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

13.2 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

(L) — Landschaftsschutzgebiet (L)

14. Sonstige Darstellungen zum Nutzungsplan

370 — vorhandene Bebauung

vorhandene Flurstücksgrenze

867 — Flurstücksnummer

3 — Maßzahl (in m)

141,9 üNHN — Vermessungspunkt: 141,9 Meter über Normalhöhennull

Städtebauliches Konzept: Planzeichenerklärung

Gebäude (Neu)

Gebäude (Bestand)

Stellplätze

25 — öff. Fahrbahn mit Fahrtrichtung

Schallschutzmaßnahme

Flächen der BBVG

Flächen anderer Eigentümer

Grünfläche

Regenrückhaltebecken (RRB)

Baum (Neuanpflanzung)

Baum (Bestand)

140 — Geländehöhen

Verfahrensvermerke

Stand der Kartengrundlage: _____

Die Kartengrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 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.

Anlage zum Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom

_____

Der Stadtentwicklungsausschuss hat am o. g. Datum beschlossen, den Bebauungsplan Nr. III/ Ub 12 – Stadtbezirk Stieghorst – aufzustellen.

Die in diesem Plan eingetragenen Grenzen sind verbindlich.

Bielefeld, den _____

Stadt Bielefeld
Der Oberbürgermeister
Bauamt
i. A.

– ___ Ausfertigung –

BEBAUUNGSPLAN NR. III/Ub 12

"WOHNEN AM ÖSTLICHEN WIETKAMP"

VERFAHRENSSTAND: **DATUM:**

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS XX.XX.XXXX
FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS BETEILIGUNG
ENTWURFSBESCHLUSS
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
SATZUNGSBESCHLUSS
RECHTSVERBINDLICHKEIT

PLANVERFASSER:

Enderweit+Partner GmbH
HOCHBAU · STÄDTEBAU · PROJEKTENTWICKLUNG

PLANGEBIET:	"Wohngebiet am östlichen Wietkamp"
GEMARKUNG/ FLUR:	GEMARKUNG UBBEDISSEN, FLUR 5
KARTENGRUNDLAGE:	LIEGENSCHAFTSKARTE, AUSZUG
MAßSTAB:	1:1.000

0 5 10 15 20 25 M

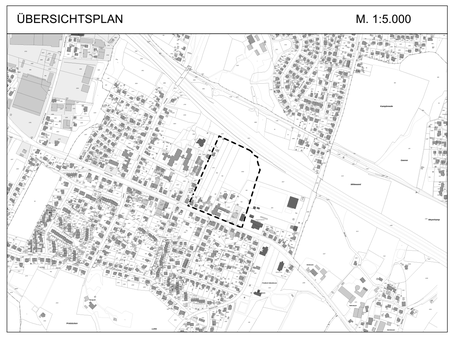
Stadt Bielefeld
Bauamt

STADTBEZIRK: STIEGHORST

BEBAUUNGSPLAN NR. III/ UB 12
"WOHNEN AM ÖSTLICHEN WIETKAMP"

VORENTWURF SEPTEMBER 2022

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5.000



STÄDTEBAULICHES KONZEPT
NUTZUNGSPLAN