



**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 gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB</b>
	1.1 Allgemeines Wohngebiet
	1.2 Mischgebiet
<b>2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB</b>
	Füllschema der Nutzungsschablone
	Art der baulichen Nutzung
	Zahl der Vollgeschosse (Z)
	Bauweise
	Grundflächenzahl (GRZ)
	Geschossflächenzahl (GFZ)
<b>II</b>	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
<b>II - III</b>	Höchstzulässige Zahl der Mindest- und Höchstmaß
<b>II</b>	Zahl der Vollgeschosse, zwingend
<b>6 WE</b>	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
<b>THmax.</b>	Maximale Traufhöhe
<b>TH - - -</b>	Mindest- und Höchstmaß der Traufhöhe
<b>GHmax.</b>	Maximale Gebäudehöhe
<b>FD, SD 35° - 45°</b>	Dachform / Dachneigung
<b>3</b>	<b>Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie Stellung baulicher Anlagen gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB</b>
<b>3.1</b>	<b>Bauweise</b>
	Offene Bauweise
	Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig
<b>3.2</b>	<b>Überbaubare Grundstücksfläche</b>
	Baugrenzen
<b>4</b>	<b>Flächen für erforderliche Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB</b>
	4.1 Fläche für ebenerdige Stellplätze
	4.2 Tiefgarage
<b>5</b>	<b>Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB</b>
<b>6 WE</b>	5.1 Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß Planeintrag
<b>6</b>	<b>Verkehrsflächen und Sichtfelder gemäß § 9 (1) Nr. 10, 11 BauGB</b>
	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 gemäß § 9 (1) Nr. 12 und Nr. 14 BauGB</b>
	7.1 Fläche für Versorgungsanlagen sowie für die Abwasserbeseitigung
	Trafostation der Stadtwerke Bielefeld GmbH
	Regenrückhaltebecken inkl. offene Ablaufröhre

<b>8</b>	<b>Grünflächen gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB</b>
	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 gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB</b>
	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 zur Unterhaltung der Waldflächen und der Regenrückhalteflächen 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 gemäß § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB</b>
	10.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
	10.5 Anpflanzung von Schnitthecken
	10.6 Fläche für die Anpflanzung standortgerechter Gehölze
	10.9 Erhalt von flächenhaften Gehölzstrukturen
<b>12</b>	<b>Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB</b>
	12.1 Aktiver Schallschutz vor Verkehrslärm, hier: Schallschutzwand mit Mindesthöhe
	12.2 Passiver Schallschutz vor Verkehrslärm, hier: Schutzvorkehrungen nach Lärmpegelbereichen
	12.3 Abgrenzung von Teilbauflächen mit einer aufstrebend bedingten Festsetzung
<b>13</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften gemäß § 89 BauO NRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB</b>
	13.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
	FD Flachdach, mit maximal 5° Dachneigung
	PD Putzdach
	SD 35° - 45° Satteldach, Neigung der Hauptdachfläche gemäß Planeintrag, hier z. B. 35-45°
	KW 38° - 55° Krüppelwalddach, Neigung der Hauptdachfläche gemäß Planeintrag, hier 38-55°
	WD 35° - 45° Walddach, Neigung der Hauptdachfläche gemäß Planeintrag, hier 35-45°
<b>14</b>	<b>Versickerung von Niederschlagswasser gemäß § 44 LWG in Verbindung mit § 9 (4) BauGB</b>
	14.1 Versickerungsgebot
<b>Sonstige Darstellungen zum Planinhalt</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
	Regenwasserkanal, Bestand (gemäß Geodaten der Stadt Bielefeld/Umweltbetrieb)
	Regenwasserkanal, Planung
	Schmutzwasserkanal, Bestand (gemäß Geodaten der Stadt Bielefeld/Umweltbetrieb)
	Schmutzwasserkanal, Planung
Textliche Festsetzungen siehe Textblatt	

**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,	
_____	Verwöld
<b>Ausfertigung</b>	
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.	

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

**NUTZUNGSPLAN M. 1:1.000**

**VERFAHRENSSTAND: DATUM:**  
 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS 01.09.2020  
 FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS BETEILIGUNG 16.11. - 11.12.2020  
 ENTWURFSBESCHLUSS 06.06.2023  
 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG 04.08. - 05.09.2023  
 EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG 24.11. - 18.12.2023  
 SATZUNGSBESCHLUSS  
 RECHTSVERBINDLICHKEIT

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

**BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES:**  
 - NUTZUNGSPLAN  
 ZEICHENERKLÄRUNG UND HINWEISE  
 - TEXTBLATT  
 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGE

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

**PLANGEBIET:**  
 IM SÜDEN BEGRENZT DURCH DIE NORDGRENZE DES KUSENWEGS (K 23), IM OSTEN DURCH DIE WESTGRENZE DER VERKEHRSLÄRZE 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

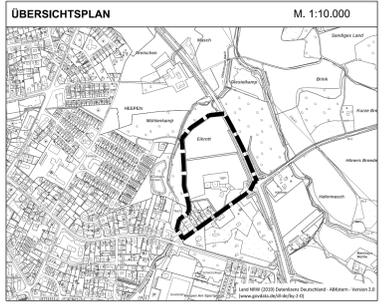


**EBI**

**STADT BIELEFELD  
STADTBEZIRK: HEEPEN**

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

**SATZUNG**



**NUTZUNGSPLAN M. 1:1.000**