	Angabe der Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394);

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 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240);

§ 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 Gesetz vom 31.10.2023 (GV. NRW. S. 1172);

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 1 des Gesetzes vom 13.04.2022 (GV. NRW. S. 490).

Anmerkungen:

Soweit bei den Festsetzung 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 21 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 Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 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 Zulässig sind gemäß § 4 (2) BauNVO: - Wohngebäude, - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. 1.1.2 Ausnahmsweise können gemäß § 4 (3) BauNVO zugelassen werden: - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, - Anlagen für Verwaltungen. 1.1.3 Unzulässig sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 i. V. m. § 4 (3) BauNVO: - Gartenbaubetriebe, - Tankstellen.
2	**Maß der baulichen Nutzung** gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB
0,4	**2.1 Grundflächenzahl (GRZ)** gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO Zulässige Grundflächenzahl, Höchstmaß, hier maximal 0,4
1,2	**2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)** gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO Zulässige Geschossflächenzahl, Höchstmaß, hier maximal 1,2
IV	**2.3 Zahl der Vollgeschosse (Z)** im Sinne des § 2 (6) BauO NRW gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß, hier maximal vier Vollgeschosse
FHmax. ... m ü. NHN	**2.4 Höhe baulicher Anlagen** gemäß §§ 16, 18 BauNVO 2.4.1 Maximal zulässige Firsthöhe in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 2016) 2.4.2 Bei der Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist folgender oberer Bezugspunkt maßgebend: - Firsthöhe = Oberkante First 2.4.3 Ausnahmeregelung gemäß § 31 (1) BauGB: Eine Überschreitung der festgesetzten Firsthöhe durch untergeordnete Bauteile wie Fahrstühle, Lüftungsanlagen, Maschinen-/Technikräume, Tageslicht-Beleuchtungselemente u. Ä. um bis zu 2,0 m kann zugelassen werden.
3	**Bauweise; überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche** gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB
o	**3.1 Bauweise** gemäß § 22 BauNVO Offene Bauweise
	3.2 Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche = durch Baugrenzen umgrenzter Bereich
4	**Verkehrsflächen** gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB
	4.1 Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
5	**Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen** gemäß § 9 (1) Nr. 23b BauGB
	5.1 Verpflichtung zur Errichtung von Photovoltaikanlagen Bei der Neuerrichtung von Gebäuden mit einer für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche mit einer Größe von mehr als 50 m² sind auf mindestens 50 % der geeigneten Dachfläche (Solarmindestfläche) Photovoltaikmodule zu installieren. Geeignete Dachflächen in diesem Sinne sind bei den festgesetzten Sattel-/Walmdächern die nach Süden bis einschließlich Südwesten/Südosten ausgerichteten Dachflächen. Von der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche eines Gebäudes nach Satz 1 und 2 sind die von geplanten Dachaufbauten (Kamine, Gauben etc.), von Dachflächenfenstern sowie von Dachterrassen/Loggien etc. in Anspruch genommenen Teilflächen der geeigneten Dachfläche vor Berechnung der Solarmindestfläche in Abzug zu bringen. Von der Solarmindestfläche eines Gebäudes nach Satz 1 und 2 sind die durch Installation einer solarthermischen Anlage zur Wärmeerzeugung in Anspruch genommenen Teilflächen der geeigneten Dachfläche in Abzug zu bringen. Auf die Solarmindestfläche können Fassadenflächen desselben Gebäudes, auf denen Photovoltaikmodule installiert sind, angerechnet werden.

6	**Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB
	6.1 Stellplatzbegrünung gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB Für je angefangene 4 ebenerdige, offene Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16–18 cm zwischen den Stellplätzen oder unmittelbar an diese angrenzend 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 m³ Pflanzgrube) anzulegen. Die Anpflanzung ist mit der Herstellung der Stellplatzanlage vorzunehmen, Abgänge sind zu ersetzen. *Artenvorschläge: Blumenesche, Feldahorn Spitzahorn 'Olmstedt', Hopfenbuche*
	6.2 Anpflanzung von Einzelbäumen je Baugrundstück gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB Je abgeschlossene 500 m² Baugrundstück ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Obstbaum/Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 16–18 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzperiode entsprechend zu ersetzen. Bäume, die im Rahmen der Stellplatzbegrünung anzupflanzen sind (siehe Punkte 6.1), sind anrechenbar. *Artenvorschläge: Apfel, Birne, Süßkirsche, Pflaume, Eberesche, Hainbuche, Walnussbaum*
7	**Örtliche Bauvorschriften** gemäß § 89 BauO NRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB
	7.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 89 (1) Nr. 1 BauO NRW Dachform, Dachneigung: Für die Hauptbaukörper sind gemäß Eintrag in der Planzeichnung folgende Dachform und Dachneigung zulässig:
SD **WD**	- Satteldach - Walmdach.
15-20°	Zulässige Dachneigung, hier mindestens 15° bis maximal 20° Bei Nebendächern, untergeordneten Bauteilen und Nebengebäuden sind auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig.
	7.2 Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften gemäß § 89 (1) Nr. 4, 5 BauO NRW 7.2.1 Einfriedungen: Einfriedungen sind nur als lebende Hecken aus heimischen Laubgehölzen zulässig. Entlang öffentlicher Verkehrsflächen (einschließlich Fuß- und Radwege) sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 0,80 m über Straßen-/Wegeniveau zulässig. 7.2.2 Beschaffenheit von ebenerdigen Stellplatzanlagen: Ebenerdige Stellplatzanlagen sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen auszubilden. *Empfehlung: Verwendung kleinteiliger Materialien mit hohem Fugenanteil (z. B. Pflaster mit hohem Fugenanteil, Rasengittersteine).*
	Sonstige Darstellungen zum Planinhalt
7	Maßangaben in Meter, hier z. B. 7,0 m
	Katasteramtliche Darstellungen und Einmessungen:
	vorhandene Bebauung mit Hausnummer
	vorhandene Bebauung (noch nicht eingemessen)
360	vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein, Flurstücksnummer
120.83	eingemessene Höhen in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 2016), Vermessungsbüro Verwold, Stand 06/2022)
	Planerische Darstellungen und Hinweise: Leitungstrassen (gemäß Geodatenbestand der Stadt Bielefeld/ Umweltbetrieb):
RK	- Regenwasserkanal
SK	- Schmutzwasserkanal
	Hinweise zur Beachtung

Bodendenkmäler:
Nach Mitteilung der LWL-Archäologie für Westfalen kann aufgrund der siedlungsgünstigen Lage und von Einzelfunden im Umfeld ein Auftreten von archäologischen Befunden innerhalb des Plangebiets nicht ausgeschlossen werden. Daher ist eine archäologische Begleitung des Oberbodenabtrags unter Beteiligung der LWL-Archäologie durchzuführen, Einzelheiten sind mit der LWL-Archäologie (Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0251/591-8961, E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org) abzustimmen. Zur Vermeidung von Verzögerungen im Rahmen der Umsetzung wird eine frühzeitige Abstimmung mit der LWL-Archäologie empfohlen. Generell gilt: Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien etc.) entdeckt werden, ist gemäß Denkmalschutzgesetz NRW die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder der Außenstelle Bielefeld der LWL-Archäologie für Westfalen anzuzeigen und entsprechend den gesetzlichen Vorgaben in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 16, 17 DSchG NRW).

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.

Kampfmittel:
Nach Luftbildauswertung wurde im Plangebiet keine erkennbare Belastung festgestellt. Grundsätzlich gilt: 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:
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).

Bäume im Bereich von Ver-/Entsorgungsleitungen:
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.

VERFAHRENSVERMERKE

___ Ausfertigung

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

Der Beschluss ist ordnungsgemäß zustande gekommen.

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

Bielefeld,

_____
Oberbürgermeister

Dieser Bebauungsplan wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der Begründung

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

am _____ öffentlich bekannt gemacht worden.

Bielefeld,

Stadt Bielefeld - Der Oberbürgermeister - Bauamt
I. A.

BEBAUUNGSPLAN NR. III/4/62.00
"WOHNPROJEKT AN DER GRÜNBERGER STRASSE"

VERFAHRENSSTAND:	**DATUM:**
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	06.09.2022
FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG	10.10. - 28.10.2022
ENTWURFSBESCHLUSS	24.10.2023
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	09.11. - 11.12.2023

PLANVERFASSER:
BAUAMT BIELEFELD, 600.32
TISCHMANN LOH & PARTNER
STADTPLANER PartGmbB

BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES:

- NUTZUNGSPLAN
  ZEICHENERKLÄRUNG UND HINWEISE
- TEXTBLATT
  TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGE

PLANGEBIET: FLURSTÜCK 1937 DER FLUR 58 DER GEMARKUNG BIELEFELD SÜDLICH DER GRÜNBERGER STRASSE NR. 7

GEMARKUNG/ FLUR: GEMARKUNG BIELEFELD, FLUR 58 TLW.

KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE, AUSZUG

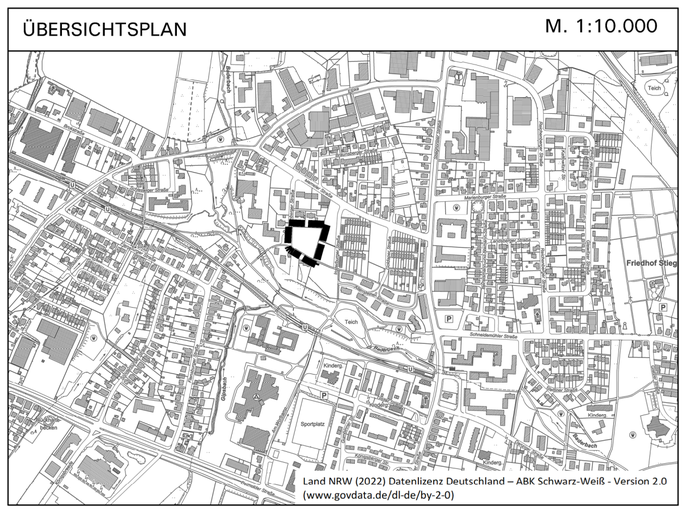
STADT BIELEFELD

STADTBEZIRK: STIEGHORST

BEBAUUNGSPLAN NR. III/4/62.00
"WOHNPROJEKT AN DER GRÜNBERGER STRASSE"

SATZUNG

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:10.000



TEXTBLATT