## Textliche Festsetzungen, Planzeichenerklärungen und Hinweise

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB, BauNVO und PlanzV 90

---

### 0. Abgrenzungen

gemäß § 9 (7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
gemäß § 9 (7) BauGB

---

### 1. Art der baulichen Nutzung

gemäß § 9 (1) Ziffer 1 BauGB

WA

**Allgemeines Wohngebiet -WA-**
gem. § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

Allgemein zulässig sind gem. § 4 (2) BauNVO folgende Nutzungen:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können gem. § 4 (3) BauNVO folgende Nutzungen zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind nach § 1 (6) BauNVO folgende gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähige Nutzungen:

4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

---

### 2. Maß der baulichen Nutzung

gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB

**2.1** Grundflächenzahl - GRZ, Geschossflächenzahl - GFZ
gem. §§ 16, 17, 19 und 20 BauNVO

0,4 — zulässige Grundflächenzahl, z.B. maximal 0,4

0,8 — zulässige Geschossflächenzahl, z.B. maximal 0,8

**2.2** Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (6) BauO NRW 2018
gem. §§ 16 und 20 (1) BauNVO

II — Zahl der Vollgeschosse, z.B. max. 2 im WA 2
*Hinweis: s. auch Punkt 3.2.1*

(II) — Zahl der Vollgeschosse, z.B. zwingend 2 im WA1
*Hinweis: s. auch Punkt 3.2.1*

**2.3** Höhe baulicher Anlagen
gem. § 16 und 18 BauNVO

z.B. GH max. 10,5 m

**2.3.1** Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) bei Hauptgebäuden beträgt z.B.: 10,5 m

**2.3.2** Oberer Höhen-Bezugspunkt

Bei der Berechnung der Höhe der baulichen Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend:

- Gebäudehöhe bei baulichen Anlagen mit geneigtem Dach = Oberkante First bei Hauptgebäuden mit geneigtem Dach
- Gebäudehöhe bei baulichen Anlagen mit Flachdach = oberer Abschluss der Außenwände (= Oberkante Attika, des Gesimses o. ä.)

**2.3.3** Unterer Höhen-Bezugspunkt

Als unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 (1) BauNVO gilt die jeweils innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen eingetragene NHN-Höhe (m ü. NHN - Normalhöhennull). Bei mehreren eingetragenen NHN-Höhen ist diese durch die Interpolation der beiden dem Gebäude nächstgelegenen NHN-Höhen zu ermitteln. Befindet sich keine eingetragene NHN-Höhe innerhalb des Baufensters, so ist auch hier durch die Interpolation der beiden dem Gebäude nächstgelegenen NHN-Höhen der Bezugspunkt zu ermitteln.

**2.3.4** Ausnahmsweise zulässig gemäß § 31 (1) BauGB ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) durch Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren und sonstige technische Aufbauten (z. B. Schornsteine, Antennen) sowie untergeordnete Bauteile wie Fahrstühle und Tageslicht-Beleuchtungselemente u. ä. um maximal 1,50 m.

---

### 3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung baulicher Anlagen

gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB

**3.1** Bauweise
gem. § 22 BauNVO

o — offene Bauweise

**3.2** Überbaubare Grundstücksfläche
gem. § 23 BauNVO

Baugrenze

**3.2.1** Im WA2 kann über dem zweiten Vollgeschoss ein Nicht-Vollgeschoss zugelassen werden, wenn das Nicht-Vollgeschoss allseitig um mindestens 1,5 m von den Außenkanten des zweiten Vollgeschosses zurückspringt. Dies gilt nicht für notwendige Treppenhäuser und Aufzüge.

---

### 4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

gem. § 9 (1) Ziffer 4 und 22 BauGB

St

**4.1 Stellplätze**

**4.1.1** Im WA1 sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der gem. § 9 (1) Ziffer 4 BauGB festgesetzten Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen zulässig.

**4.1.2** Im WA2 sind Stellplätze in den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Garagen und Carports sind im Vorgartenbereich unzulässig. (vgl. 11.1 Vorgartenbegrünung)

---

### 5. Verkehrsflächen

gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB

**5.1** Straßenbegrenzungslinie

**5.2** öffentliche Verkehrsfläche

**5.3** Private Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

P — Zweckbestimmung: Privatweg

**5.4** Sichtdreiecke
Die Sichtdreiecke an Straßeneinmündungen sind von Gegenständen, baulichen Anlagen, Einfriedigungen, sichtbehindernden Bepflanzungen und sichtbehinderndem Gelände von 0,70 m - 2,5 m Höhe freizuhalten.

---

### 6. Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche oder sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Koppelung getroffen werden müssen

gem. § 9 (1) Ziffer 12 BauGB

**6.1** Fläche für Versorgungsanlage, Zweckbestimmung: Trafostation

---

### 7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

gem. § 9 (1) Ziffer 21 BauGB

7.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL 1) zugunsten der Versorgungsträger

7.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL 2) zugunsten der Versorgungsträger sowie Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit für den nicht motorisierten Individualverkehr

7.3 Geh- und Fahrrecht (GF 3) zugunsten der Allgemeinheit. Die ersten 20 m südlich der Kafkastraße sind für den motorisiertenIndividualverkehr befahrbar.

---

### 8. 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

gem. § 9 (1) Ziffer 23b BauGB

**8.1** 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 Satteldächern die nach Süden bis einschließlich Süd-Westen ausgerichteten Satteldachflächenhälften. Flachdächer sind grundsätzlich für eine Solarnutzung geeignet.

Von der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche eines Gebäudes nach Satz 1 und 2 sind die von geplanten Dachaufbauten wie Kaminen, Gauben etc. und von Dachflächenfenster sowie 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 genommen Teilflächen der geeigneten Dachfläche in Abzug zu bringen. Auf die Solarmindestfläche können ebenfalls Fassadenflächen desselben Gebäudes, auf denen Photovoltaikmodule installiert sind, angerechnet werden.

---

### 9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetztes

gem. § 9 (1) Ziffer 24 BauGB

Im Falle von Nutzungsänderungen und Umbauten der Bestandsbebauung an der Kafkastraße sind passive Lärmschutzmaßnahmen nach den Vorgaben der DIN 4109 im Rahmen der Baugenehmigungsplanung nachzuweisen. Die erforderliche Dimensionierung der baulichen Lärmschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 für den Bestand ist jeweils durch einen Schallgutachter zu ermitteln.

---

### 10. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Streuchern und sonstigen Bepflanzungen

gem. § 9 (1) Ziffer 25a BauGB

**10.1 Vorgartenbegrünung**

Von den Freiflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze („Vorgartenfläche") dürfen maximal 1/3 als Stellplätze, Zufahrt, Wege und sonstige Einrichtungen sowie lose mineralische Schüttungen z.B. Steine oder Kies („Schottergärten") befestigt werden. Mindestens 2/3 sind unversiegelt zu belassen und gärtnerisch als Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Wasserundurchlässige Materialien und Sperrschichten sind außerdem unzulässig.

**10.2 Stellplatzbegrünung**

Die PKW-Stellplatzflächen sind in einem regelmäßigen Raster zu begrünen. Je angefangene 4 ebenerdige PKW-Stellplätze ist ein standortgerechter und stadtklimafester Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und sachgerecht zu pflegen. Die Anpflanzung ist mit der Herstellung der Stellplatzanlage vorzunehmen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Bei Stellplatzanlagen mit Mittelstreifen sind die Pflanzbeete durchgehend und in einer Mindestbreite von 2,0 m (lichtes Maß) anzulegen. Die Pflanzbeete dürfen nicht als Standort für Beleuchtungskörper oder sonstige technische Einrichtungen zweckentfremdet werden. Die Pflanzbeete der Baumstandorte zwischen den Stellplätzen sind in der Größe eines Stellplatzes 2,50 m x 5,00 m (mind. 12 m³ Pflanzgrube) anzulegen.
Zusätzlich sind die Baumscheiben mit Einrichtungen zum Schutz der Baumstämme gegen das Befahren von ein- und ausparkenden PKWs zu versehen.

**10.3 Mindesbegrünung**

Unter Einbeziehung der Festsetzungen Nr. 10.1 und 10.2 ist ein Flächenanteil von mindestens 30 % jedes Baugrundstücks einzugrünendurch Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und bodendeckenden Pflanzen gärtnerisch zu gestalten sowie dauerhaft zu unterhalten.

**10.4** Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist ein Baum je 400 m² abgeschossenen Grundstück zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

---

### 11. Örtliche Bauvorschriften

gem. § 9 (1) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW 2018

**11.1 Dachform und Dachneigung**

SD 28 - 38° — Satteldach
Innerhalb des WA1 und der südöstlichen überbaubaren Grundstücksfläche im WA2 sind nur symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 28 - 38° zulässig.

FD 0 - 5° — Flachdach
Innerhalb des WA2 sind Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° - 5° zulässig.

**11.2 Einfriedung**

Entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und an den seitlichen Grundstücksgrenzen innerhalb der Vorgartenbegrünungsfläche sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m zulässig.
*Hinweis: s. auch Punkt 5.4*

**11.3 Dachbegrünung**

Die Flachdächer der geplanten Neubauten im WA2 sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Vegetationsschicht beträgt 10 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche für erforderliche haustechnische Entrichtungen und Lichtkuppeln.

**11.4 Beschaffenheit von Stellplätzen, Zufahrten und Zuwegungen**

Die neu geplanten Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigung (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) zu errichten.

---

### 12. Sonstige Hinweise

Kampfmittel

Bei Tiefbauarbeiten innerhalb des Geltungsbereiches ist vor Beginn der Arbeiten eine systematische Oberflächendetektion durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe (KBD WL) erforderlich.
Darüber hinaus gilt für das gesamte Plangebiet: Sollten bei Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände bzw. tatsächlich Kampfmittel entdeckt werden, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die Feuerwehrleitstelle (Tel. 0521/512301) oder die Polizei (Tel. 0521/5450) zu benachrichtigen.
Von der Bezirksregierung Arnsberg wird im gesamten Stadtgebiet von Bielefeld eine Kampfmittelüberprüfung (Untersuchung von Grundstücken auf Kampfmittel aus dem Zweiten Weltkrieg, insbesondere auf Bomben-Blindgänger und Munitionsreste) vor Bodeneingriffen fachlich empfohlen.

Natur-, Boden- und Baudenkmäler in der Stadt Bielefeld

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld (Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org) unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 DSchG NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

Um eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können, ist der Beginn der Erdarbeiten der LWL-Archäologie für Westfalen, hier im Auftrag: LWL-Museum für Naturkunde, Westfälisches Landesmuseum mit Planetarium, Sentruper Str. 285, 48161 Münster, Tel.: 0251 591- 6016, Fax: 0251 591-6098; E-Mail: palaeontologie@lwl.org, schriftlich, mindestens 2 Wochen im Voraus anzuzeigen.

Leitungs- und Unterhaltungsrechte für Regenwasserkanäle zu Gunsten der Stadt Bielefeld und des Umweltbetriebes der Stadt Bielefeld

Die Stadt Bielefeld bzw. der Umweltbetrieb sind berechtigt, in den privaten Grundstücks- / Verkehrsflächen Entwässerungsleitungen zu verlegen, zu betreiben, zu unterhalten, zu erneuern und ggf. zu vergrößern. Zu diesem Zweck sind Beauftragte der Stadt Bielefeld oder die sonst von ihr beauftragten Personen berechtigt, die Grundstücke zu betreten und zu befahren. Die Eigentümer der privaten Grundstücks-/Verkehrsflächen und der angrenzenden Grundstücksflächen dürfen in einem Abstand von 2,50 m beiderseits der Rohrachse keine Maßnahmen durchführen, die Bestand und Betrieb der Leitungen gefährden. Insbesondere dürfen diese Duldungsstreifen weder überbaut werden, noch dürfen tief wurzelnde Bäume oder Büsche gepflanzt oder Bodenaufschüttungen (z.B. Lärmschutzwall) vorgenommen werden. Die Anfahrbarkeit der Kanalschächte ist jederzeit zu gewährleisten. Zu diesem Zweck ist der Straßenaufbau nach der Richtlinie zur Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen (RStO 12) auszuführen, sodass schwere Lkw (Spülfahrzeuge etc.) den Privatweg schadlos befahren können.

Ökologische Belange und Niederschlagswasser

Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen: Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Baustoffe, naturnahe Umfeldgestaltung mit standortheimischen oder kulturhistorisch bedeutsamen Gehölzen.

Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht in Erd-/Kellergeschosse eindringen können.

Baumstandorte im Bereich unterirdischer Ver- und Entsorgungsanlagen

Bei der Anpflanzung von tiefwurzelnden Bäumen oder Sträuchern ist ein Abstand von 2,50 m zu vorhandenen und geplanten unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen einzuhalten.
Bei der Anpflanzung von nicht tiefwurzelnden Bäumen oder Sträuchern sind bei Abständen zwischen Baumstandort und Außenhaut der Versorgungsanlage - zwischen 1,00 m und 2,50 m Schutzmaßnahmen vorzusehen (z. B. Einbau einer Wurzelsperre), - unter 1,0 m Anpflanzungen von Bäumen nur in Ausnahmefällen möglich.
Beim Einbau der Wurzelsperre darf ein Abstand von 0,30 m zwischen Wurzelsperre und Außenhaut der Versorgungsanlage nicht unterschritten werden (erforderlicher Arbeitsraum).

Normative Regelungen

Die in den textlichen Festsetzungen genannte DIN Normen können im Bauamt, Bauberatung, Raum 041, August Bebel-Str. 92, eingesehen werden.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

*Häufige und verbreitete Vogelarten:*

- Zur Vermeidung der Verbotstatbestände muss eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) erfolgen. Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen dürfen dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden.
Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums kann durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt werden, dass bei der Entfernung von Vegetationsbeständen die Flächen frei von einer Quartiernutzung durch Vögel sind.
- Die Aktivitäten der Baumaßnahme (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) müssen auf die notwendigste Fläche beschränkt werden. Außerdem ist gem. DIN 18920 ein Abstand von 1,50 m zu Bäumen und Gehölzstrukturen einzuhalten. Damit kann sichergestellt werden, dass zu erhaltende Gehölzbestände und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

*Große Bartfledermaus, Kleinabendsegler, Zwergfledermaus:*

- Die Dachüberstände müssen gemeinsam mit einem Fachgutachter von Hand entfernt werden. Wird ein Besatz durch Fledermäuse festgestellt, sind durch den Fachgutachter in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Maßnahmen zu ergreifen.
- Ergeben sich während der Abbrucharbeiten Hinweise auf eine tatsächliche Nutzung der Gebäudequartiere als Wochenstuben bzw. Sommer- oder Zwischenquartiere, müssen nach Vorgabe durch den Fachgutachter in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Ersatzquartiere in Form von Fledermauskästen geschaffen werden.

*Bluthänfling, Girlitz*

- Zur Vermeidung der Verbotstatbestände muss eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) erfolgen. Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen dürfen dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums kann durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt werden, dass bei der Entfernung von Vegetationsbeständen, diese frei von einer Quartiernutzung durch Vögel sind.

---

### Sonstige Darstellungen zum Planinhalt

3 — Maßzahl (in m)

21 — vorhandene Bebauung mit Hausnummer

660 — vorhandene Flurstücksgrenze / Flurstücknummer

102,5 m ü NHN — Höhenbezugspunkt in m über NHN, z.B. 102,5 m ü. NHN

MK — vorhandener Mischwasserkanal

---

## ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) 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 zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist;

das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) 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 das Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172);

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 2 des Gesetzes vom 05. Juli 2024 (GV. NRW. S. 444).

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

## 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 und der zusammenfassenden Erklärung

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.

---

## VERFAHRENSSTAND: DATUM:

| | |
|---|---|
| AUFSTELLUNGSBESCHLUSS | 03.12.19 |
| FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG | 28.01.-15.02.19 |
| ENTWURFSBESCHLUSS | 29.11.22 |
| ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG | 27.01.-27.02.23 |
| ERNEUTER ENTWURFSBESCHLUSS | 02.05.2023 |
| SATZUNGSBESCHLUSS | |
| RECHTSVERBINDLICHKEIT | |


**PLANVERFASSER**
STADT BIELEFELD
BAUAMT, 600.32
HEMPEL + TACKE GMBH


**BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES**
- ANGABEN DER RECHTSGRUNDLAGEN / TEXTLICHE FESTSETZUNGEN / SONSTIGE DARSTELLUNGEN ZUM PLANINHALT
- NUTZUNGSPLAN / ZEICHENERKLÄRUNG U. HINWEISE

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

**PLANGEBIET:** **Für das Gebiet: südlich der Kafkastraße, nördlich der Studiostraße mit dem Gelände der evangelisch-lutherischen Kirche in Bielefeld Altenhagen**

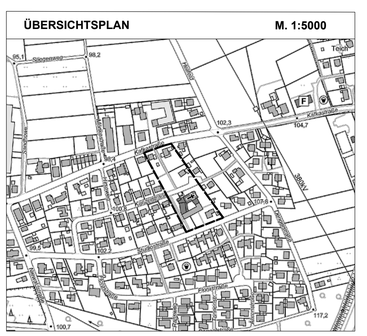
**GEMARKUNG / FLUR: Altenhagen / 11**
**KARTENGRUNDLAGE: August 2021**

STADT BIELEFELD
STADTBEZIRK HEEPEN

# NEUAUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. III/A 19 "Kanzelstraße/ Studiostraße"

**SATZUNG JULI 2024**

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5000




TEXTBLATT