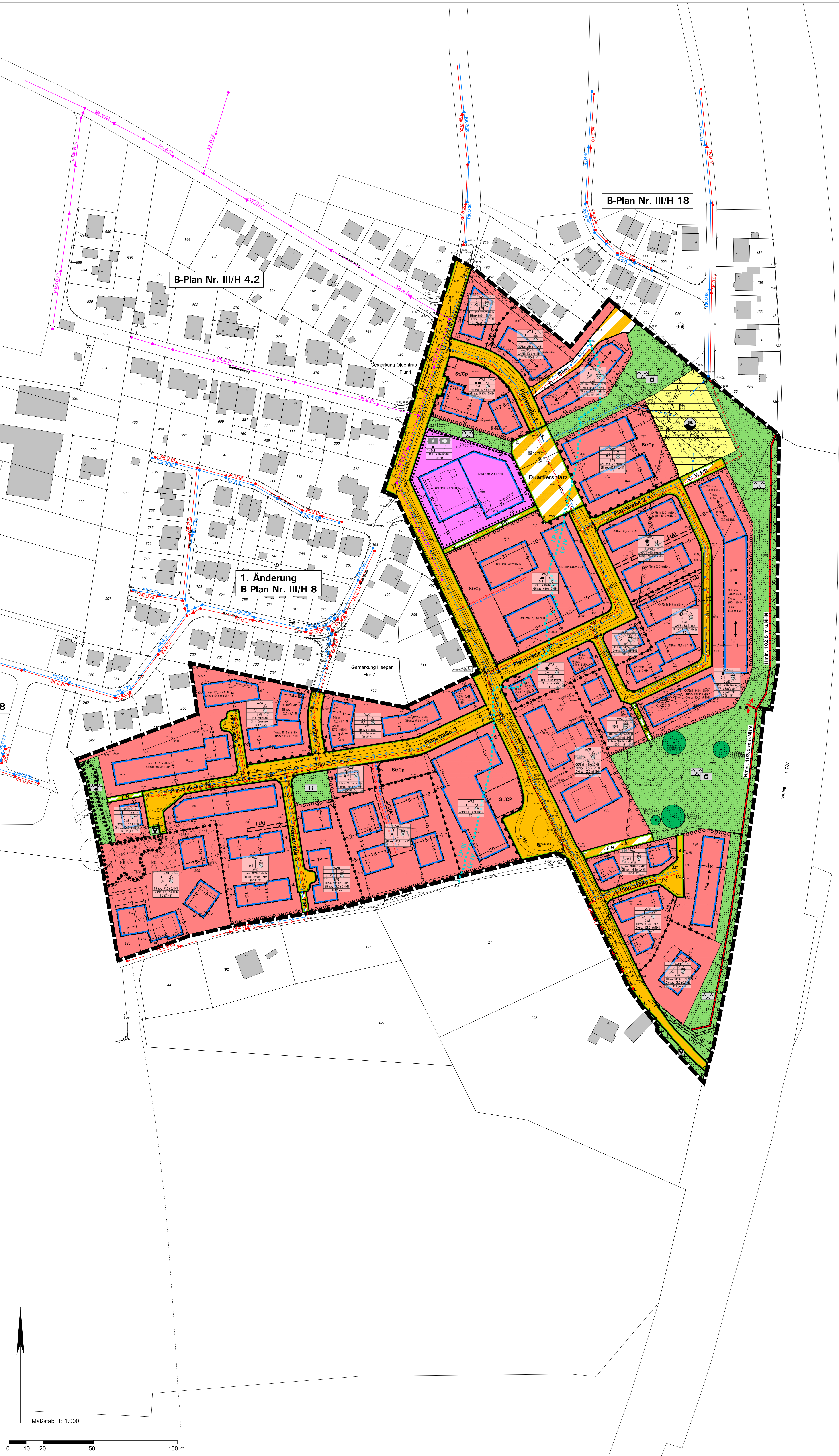




- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Absatz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung - BauNVO)
- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), siehe textliche Festsetzung 1.1
(Die Teilflächen des Maß 1:5000 des allgemeinen Wohngebietes unterscheiden sich in den zulässigen Nutzungen, Nutzungsarten und Gestaltungsvorgaben.)
- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB, §§ 16 bis 20 BauNVO)
- Offen... in NH Baulinien Erdgeschossfußböden in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 1916), Mindestmaß, siehe textliche Festsetzung 2.1.1
- Offen... in LNH Traufhöhe in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 1916), Höchstmaß, siehe textliche Festsetzung 2.1.1
- Offen... in LNH Gesamthöhe baulicher Anlagen in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 1916), Höchstmaß, siehe textliche Festsetzung 2.1.1
- 0.4 Grundflächenzahl, Höchstmaß, siehe textliche Festsetzung 2.2
- II Geschossflächenzahl, Höchstmaß
- II Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß
- II-III Zahl der Vollgeschosse, Mindest- und Höchstmaß
- III Zahl der Vollgeschosse, zwingend
- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie Stellung baulicher Anlagen**
(§ 9 Absatz 1 Nummer 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- a Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung 3.1
- Offene Bauweise, nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
- Offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig
- Baugrenze, siehe textliche Festsetzung 3.2
- Hauptfahrsrichtung und Gebäudelängsachse der Hauptbaukörper
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**
(§ 9 Absatz 1 Nummer 4 BauGB)
- Flächen für ebenerdige Stellplätze, Carports und ergänzende Nebenanlagen, siehe textliche Festsetzung 4.1
- Flächen für den Gemeinbedarf**
(§ 9 Absatz 1 Nummer 5 BauGB)
- Gemeinbedarfliche, sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen mit jeweils zugehörigen Stellplätzen und Nebenanlagen, hier:
- Kindergarten/Kindertagesstätte
- Tages-/Kurzzeitpflegeeinrichtungen sowie Beratungseinrichtungen für soziale Zwecke
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**
(§ 9 Absatz 1 Nummer 6 BauGB)
- 2 WZ Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, siehe textliche Festsetzung 5.1
- Verkehrsflächen und Sichtfelder**
(§ 9 Absatz 1 Nummern 10, 11 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen, öffentlich
- Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber öffentlicher Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier:
- FR Fuß- und Radweg, öffentlich
- Quartiersplatz, öffentlich
- W Wirtschaftsweg, öffentlich
- Privat Privatstraße
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt für Kfz, ausgenommen Rettungsfahrzeuge und Sonderzufahrten, siehe textliche Festsetzung 6.1
- Sichtfeld mit einer Schenkellänge von je 30 m, siehe textliche Festsetzung 6.2
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**
(§ 9 Absatz 1 Nummer 12, 14 BauGB sowie Nummer 13 BauGB)
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, hier:
- Regenrückhaltebecken
- Grünflächen**
(§ 9 Absatz 1 Nummer 15 BauGB)
- Örtliche Grünflächen, Zweckbestimmung hier:
- Parkanlage/Grünzug mit Wegeverbindungen
- Parkanlage/Grünzug einschließlich Spielflächen, Wegeverbindungen
- Spielfläche
- Verkehrsgrün
- Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**
(§ 9 Absatz 1 Nummer 21 BauGB)
- LV Mit Leitungs-, Betätigungs- und Unterhaltungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung
- LV Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger, siehe textliche Festsetzung 7.1
- LV Mit Leitungs-, Betätigungs- und Unterhaltungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger, siehe textliche Festsetzung 7.2
- Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**
(§ 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB)
- Lärm Schallschutzwand mit Mindesthöhen in Meter über NHN, siehe textliche Festsetzung 8.1
- Lärm Schallschutzwand mit Mindesthöhen in Meter über NHN, siehe textliche Festsetzung 8.2
- Abgrenzung von Teilflächen mit Schutzvorkehrungen für Außenwohnbereiche, siehe textliche Festsetzung 8.3
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Pflanzbindungen und Gehölzhaushalt**
(§ 9 Absatz 1 Nummern 20, 25 BauGB)
- Anpflanzung von Schnitthecken (§ 9 Absatz 1 Nummer 25a BauGB), siehe textliche Festsetzung 9.5
- Erhalt von flächenhaften Gehölzstrukturen (§ 9 Absatz 1 Nummer 25b BauGB), siehe textliche Festsetzung 9.6
- Erhalt von Einzelbäumen (§ 9 Absatz 1 Nummer 25b BauGB), siehe textliche Festsetzung 9.8
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Absatz 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, Nutzungsmaße und Gestaltungsvorgaben
- Maßangaben in Meter, hier z. B. 3.0 m
- Örtliche Bauvorschriften**
(§ 89 BauO NRW in Verbindung mit § 9 Absatz 4 BauGB)
- Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper, hier:
- FD Flachdach, maximal 5° Dachneigung
- SD 35°-45° Satteldach, Dachneigung z. B. 35°-45°

- Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt**
- Katasteramtliche Darstellungen und Einmessungen:
- Flur 7 vorhandene Bebauung mit Hausnummer
- Flurbezeichnung und Flurnummer
- vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein, Flurstücksnummer
- eingemessene Höhen in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 1916), Vermessungsbüro Dipl.-Ing. U. Elschen, Stand 04/2024
- eingemessene Baumstandorte mit Kronendurchmesser, Vermessungsbüro Dipl.-Ing. U. Elschen, Stand 04/2024 und 08/2024
- Leitungswasser, Bestand (unverbindlich):
- Hauptwasserversorgungsleitung der Stadtwerke Bielefeld, Bestand (Lage nicht eingezeichnet, bei Baumaßnahmen in den betroffenen Bereichen, wird eine Abstimmung mit dem Versorgungsträger empfohlen)
- Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom, Bestand (Lage nicht eingezeichnet, bei Baumaßnahmen in den betroffenen Bereichen, wird eine Abstimmung mit dem Versorgungsträger empfohlen)
- Erleuchtungsanlagen, Bestand (gemäß Geodatenbestand der Stadt Bielefeld/Umweltbetrieb, 03/2023):
- Schmutzwasserkanal
- Regenwasserkanal
- Mischwasserkanal
- Druckrohrleitung
- Planerische Darstellungen und Hinweise:
- Ausbauhöhe Strahlengrenzante in Meter über NHN (unverbindlich), Röwer Ingenieurgesellschaft mbH, Gütersloh, Vorplanung 08/2024
- Geplante Erleuchtungsanlagen (unverbindlich), Röwer Ingenieurgesellschaft mbH, Gütersloh, Vorplanung 08/2024, hier:
- Schmutzwasserkanal
- Regenwasserkanal

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der PlanV 90 vom 18.12.1990, Stand der Planunterlagen im beplanten Bereich: (bzgl. Bebauung) (bzgl. Flurstücksnachweis)

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist in Verbindung mit dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplanes geometrisch eindeutig.

Herford,

ÖbVI Dipl.-Ing. U. Elschen

Dieser Bebauungsplan ist am vom Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld als Entwurf beschlossen worden.

Bielefeld,

Vorsitzende/r

Schrittführer/in

Dieser Entwurf wurde mit der Begründung und den umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht und lag zusätzlich öffentlich aus.

Die Internetadresse, die Dauer der Veröffentlichungsfrist und die Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind am öffentlich bekannt gemacht worden.

Bielefeld,

Stadt Bielefeld
Der Oberbürgermeister
Bauamt
I. A

BEBAUUNGSPLAN NR. III/O 17

"WOHNEN WESTLICH DES OSTRINGS, BEIDSEITS DES BENTRUPHEIDER WEGES"

VERFAHRENSSTAND: AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG
ENTWURFSBESCHLUSS
VERÖFFENTLICHUNG

DATUM: 24.01.2023
13.02. - 03.03.2023

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

PLANGEBIET: GEBIET WESTLICH DES OSTRINGS (L 787) ZWISCHEN DEM WOHNGEbiet BENTRUPER HEIDE IM NORDEN UND DEM BENTRUPHEIDER WEG IM SÜDEN, NÖRDLICH DER STRASSE AM NIEDERBRUCH SOWIE SÜDLICH UND ÖSTLICH DES WOHNGEbiETS ROTE ERDE

GEMARKUNG/ FLUR: GEMARKUNG OLDENTRUP, FLUR 1 TLW.
GEMARKUNG HEEPEN, FLUR 7 TLW.

KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE, AUSZUG 07.12.2023

MAßSTAB: 1:1.000

0 5 10 20 40 Meter

STADT BIELEFELD
STADTBEZIRK HEEPEN

BEBAUUNGSPLAN NR. III/O 17

"WOHNEN WESTLICH DES OSTRINGS, BEIDSEITS DES BENTRUPHEIDER WEGES"

TEIL 1 / 2: PLANZEICHNUNG

ENTWURF

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:10.000

Land NRW (2024) Datenreize Deutschland - ABC Schwarz-Weiß - Version 2.0
(www.geodaten.de/DE/DE/DE/2-0)

Die textlichen Festsetzungen und Hinweise sowie die Rechtsgrundlagen, befinden sich in einem separaten Textblatt (Teil 2 / 2) zu diesem Bebauungsplan.