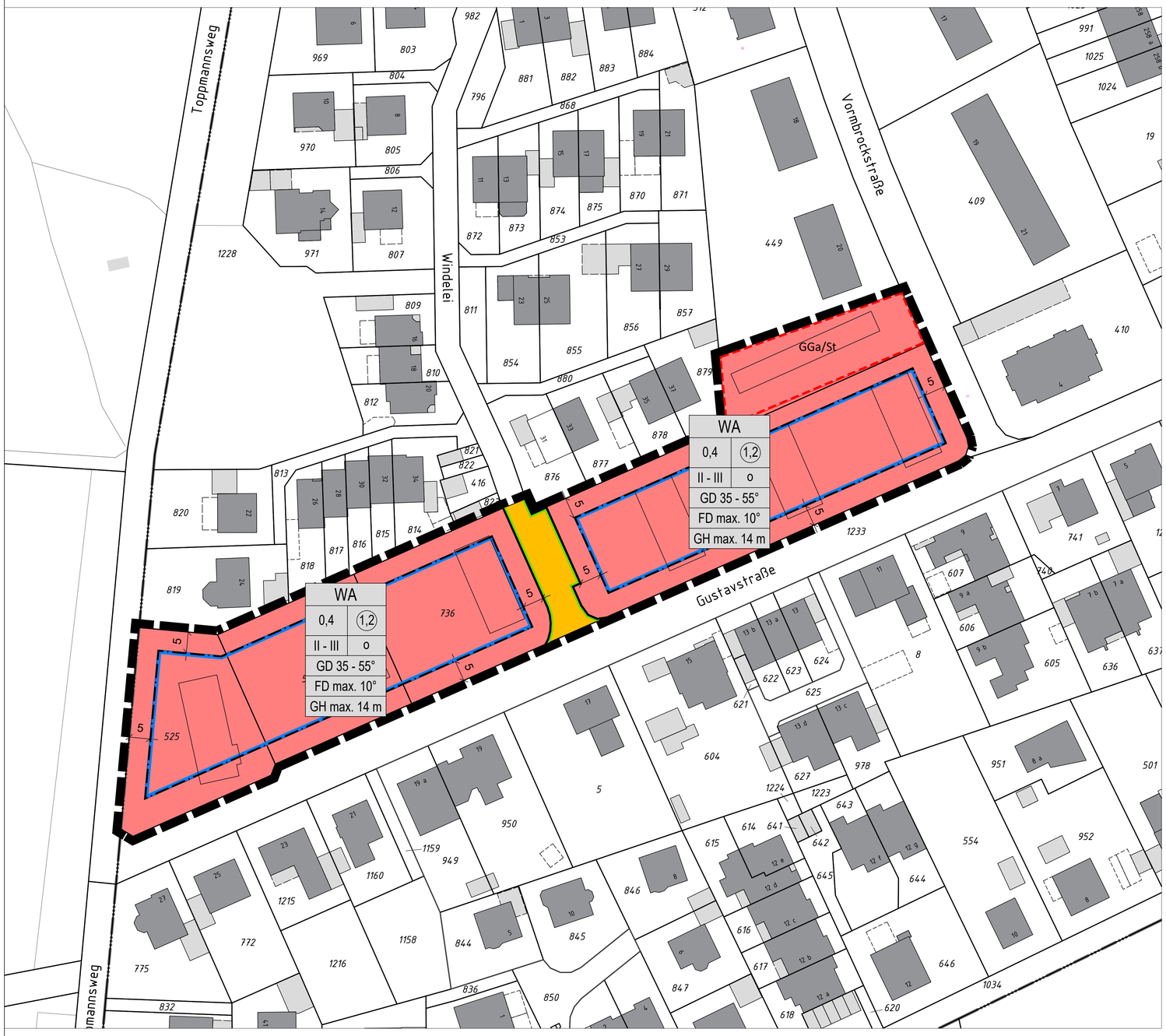
PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete (WA)
(§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl

(1,2) Geschossflächenzahl

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

GH max. 14 m maximal zulässige Gebäudehöhe in Metern

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Absatz 1 Nummer 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

o offene Bauweise

Verkehrsflächen
(§ 9 Absatz 1 Nummer 11 und Absatz 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Örtliche Bauvorschriften
(§ 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Absatz 4 BauO NRW 2018)

Dachform / Dachneigung:

GD 35 - 55° Geneigtes Dach mit einer Dachneigung von mind. 35° und max. 55°

FD max. 10° Flachdach mit einer Dachneigung von max. 10°

Diese Festsetzungen gelten nur für bauliche Hauptanlagen.

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
(§ 9 Absatz 7 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Absatz 1 Nummer 4 und 22 BauGB)

GGa/St Gemeinschaftsgaragen/ Stellplatz

Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

Vorhandene Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer

Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUUNG
(§ 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB in Verbindung mit §§ 1 Absatz 6 und 4 BauNVO)

1.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets sind die nach § 4 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 und 18 Absatz 1 BauNVO)

2.1 Innerhalb des Plangebiets gelten Höchstmaße für baulichen Anlagen. Dabei sind folgende obere Bezugspunkte maßgebend:
- Gesamthöhe für Gebäude mit geneigten Dächern: Oberkante First
- Gesamthöhe für Gebäude mit Flachdächern: Oberster Abschluss der Außenwand (Oberkante Attika) bei Flachdächern ohne zurückgesetztes oberstes Geschoss bzw. oberster Abschluss der baulichen Anlage bei Flachdachgebäuden mit zurückgesetztem obersten Geschoss

2.2 Als unterer Bezugspunkt für bauliche Anlagen gilt die Oberkannte der Fahrbahnmitte der zur Erschließung bestimmten Straße, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grenze des Baugrundstücks. Bei Eckgrundstücken gilt jeweils die längere Grundstücksseite, bei Ausrundungen im Straßenzug ist der mittlere Punkt festzulegen.

2.3 Überschreitungen der festgesetzten Gebäudehöhe durch untergeordnete Gebäudeteile wie z. B. technische Dachaufbauten, Antennen, Geländer, Schornsteine oder Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie um bis zu 1,00 m sind zulässig.

3. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
(§ 9 Absatz 1 Nummer 2 BauGB)

3.1 Innerhalb des Plangebiets können Überschreitungen der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche durch untergeordnete Gebäudeteile und Balkone bis zu einem Anteil von 50 % der jeweiligen Fassade um bis zu 2 m ausnahmsweise zugelassen werden.
Rampen sind in einer Breite von maximal 5 m außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4. FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSANLAGEN UND STELLPLÄTZE
(§ 9 Absatz 1 Nummer 22 BauGB)

4.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind oberirdische Stellplatzanlagen nur innerhalb der hierfür gekennzeichneten Fläche zulässig. Abweichend hiervon sind oberirdische Stellplatzanlagen mit maximal vier Stellplätzen in der Vorgartenfläche unter Beachtung der örtlichen Bauvorschriften zulässig.
Gemeinschaftsgaragen dürfen innerhalb der gekennzeichneten Fläche eine maximale Höhe von 6,5 m nicht überschreiten.

5. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(§ 9 Absatz 1 Nummer 25a BauGB)

5.1 Stellplatzbegrünung:

Oberirdische, nicht überdachte Stellplatzanlagen für mehr als vier Kraftfahrzeuge sind mit Bäumen zu begrünen und zu gliedern. Je angefangene vier ebenerdige Stellplätze ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum (in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 16-18 cm in 1,0 m Höhe über Wurzelhals) fachgerecht im regelmäßigen Raster innerhalb der Stellplatzanlage anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzbeete der Baumstandorte zwischen den Stellplätzen sind in der Größe eines Stellplatzes mit 2,5 m x 5,0 m (mindestens 12 m² Pflanzgrube) anzulegen und als Vegetationsfläche herzustellen. Bei Stellplatzanlagen mit Mittelstreifen sind die Pflanzbeete durchgehend und in einer Mindestbreite von 2,0 m (lichtes Maß) auszubilden.
Durch bauliche oder technische Maßnahmen sind die Pflanzbeete gegen ein Überfahren von Fahrzeugen zu schützen. Abgängige Gehölze sind in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichartig (in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 16-18 cm in 1,0 m Höhe über Wurzelhals) zu ersetzen. Wenn Stellplatzanlagen mit Carports überdacht werden, sind deren Dachflächen extensiv zu begrünen.

5.2 Dachbegrünung:

Flachdächer von baulichen Hauptanlagen sind mindestens zu 50 % extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Vegetationstragschicht beträgt 10 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche für erforderliche haustechnische Einrichtungen und Lichtkuppeln.

5.3 Baumpflanzung:

Entlang der Gustavstraße, im Bereich der Vorgartenfläche, ist in regelmäßigen Abständen von etwa 20 bis 30 Metern ein standortgerechter, heimischer Laubbaum (in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 16–18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Wurzelhals) fachgerecht zu pflanzen. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen und bei Abgang unverzüglich durch einen gleichwertigen Baum zu ersetzen.

6. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
(§ 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 89 BauO NRW 2018)

6.1 Höhe der Einfriedungen:

An der Grundstücksgrenze im Bereich zwischen überbaubarer Grundstücksfläche und öffentlicher Verkehrsfläche sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Stützmauern bzw. Winkelsteine sind ab einer Höhe von mehr als 0,5 m auf die zulässige Höhe der Einfriedung anzurechnen.

6.2 Art der Einfriedungen:

Einfriedungen von Verkehrsflächen sind nur als lebende Hecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen zulässig. Maschendraht- oder Drahtgitterzäune sind nur in der Hecke integriert zulässig.

6.3 Begrünung von Abfallbehältern:

Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind mit einer lebenden Hecke aus standortgerechten, heimischen Gehölzen einzugrünen. Eine Kombination mit Rankgerüsten ist zulässig.

6.4 Gestaltung der Vorgartenflächen:

Die Grundstücksstreifen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche der erschließenden Straße und zugewandter Gebäudefront sind gärtnerisch anzulegen, zu gestalten und zu unterhalten. Ausgenommen von der Vorgarteneingrünung bleiben notwendige Zufahrten, Zuwegungen, nicht überdachte Stellplätze sowie Flachen für die Abfallentsorgung. Insgesamt darf nicht mehr als ein Drittel der Vorgartenfläche für Wege und Stellplätze befestigt werden. Eine Ausnahme gilt für Vorgartenflächen, die an die Straßen "Windelei" und "Vormbrockstraße" grenzen: Hier ist eine Versiegelung von bis zu 50 % der Fläche zulässig. Garagen sowie überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb der Vorgartenfläche nicht zulässig. Kiesflächen sind im Vorgartenbereich auf die versiegelte Fläche anzurechnen. Bei Eckgrundstücken ist nur der benannte Grundstücksstreifen entlang der Gebäudefront des Gebäudeeingangs als Vorgarten zu bezeichnen.

6.5 Dachgauben:

Dachaufbauten (Gauben), Dacheinschnitte (Loggien), Zwerchgiebel und Dachvorbauten sind nur in einer Geschossebene zulässig. Sie sind aus der Fassadengliederung der darunter befindlichen Geschosse abzuleiten und im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) unzulässig. Sie dürfen in ihrer Gesamtlänge 50 % der jeweiligen Traufläge nicht überschreiten, wobei Einzelanlagen zusammenzurechnen sind (Bemessung: größte Länge des Bauteiles in der Dachhaut). Sie müssen zum Ortgang und untereinander einen Abstand von jeweils mindestens 1,50 m einhalten. Die Firstoberkante der Nebendächer muss mindestens 0,50 m unterhalb der Oberkante des Hauptfirstes liegen.

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 3. 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 | Nr. 225) geändert worden ist;

Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 | S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. S. 1802) geändert worden ist.

NRW
§ 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch 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.

HINWEISE

ALTLASTENFUNDE
Sollten sich bei den Erdarbeiten wider Erwarten Kontaminationen (z. B. Aschen, Schlacken, Hausmüll, Ölboden oder andere Auffälligkeiten) zeigen, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde (Stadt Bielefeld, Umweltamt) 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 für die empfohlenen Maßnahmen gilt die Straßenoberfläche. Es werden u. a. folgende Maßnahmen empfohlen: Erdgeschossfußböden sollten mindestens in einer Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe angeordnet werden. Tiefgaragen, Keller, Souterrainwohnungen und sonatige Räume unterhalb der Bezugshöhe sollten überflutungssicher ausgebildet werden, d.h. Kellerfenster und Kellerschächte sowie Zugänge, Zu- und Ausfahrten sind durch geeignete Maßnahmen (z. B. durch ausreichend hohe Aufkantungen/Schwellen gegenüber der Bezugshöhe) gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser zu schützen. Die detaillierte Ausgestaltung sollte unter Berücksichtigung der tatsächlichen bzw. geplanten Geländeverhältnisse festgelegt werden.

BAUMPFLANZUNGEN IM BEREICH UNTERIRDISCHER VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN
Bei der Anpflanzung von tiefwurzelnden Bäumen oder Sträuchern ist ein Abstand von 2,5 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 1,0 m und 2,5 m Schutzmaßnahmen vorzusehen (z. B. Einbau einer Wurzelsperre),
- unter 1,0 m Anpflanzung von Bäumen nur in Ausnahme möglich.

Beim Einbau der Wurzelsperre darf ein Abstand von 0,3 m zwischen Wurzelsperre und Außenhaut der Versorgungsanlage nicht unterschritten werden (erforderlicher Arbeitsraum.

BODENSCHUTZ
Um eine Beeinträchtigung nicht direkt überbauter Böden in den Randbereichen zu verhindert, werden im Rahmen der Bautätigkeit die begleitenden Maßnahmen im Umfeld (z. B. Baustelleneinrichtung, Materiallagerung, Materialtransport) auf das Plangebiet und die zukünftig befestigten oder überbauten Flächen beschränkt. Es gelten die DIN 18300 (Erdarbeiten) sowie die DIN 18915 (Bodenarbeiten).

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

GEWÄSSERSCHUTZ
Bei der Durchführung der Bauarbeiten ist das Lagern von wassergefährdenden Stoffen (Schmier-, Treibstoffe, Reinigungsmittel, Farben etc.) außerhalb der versiegelten Flächen zu vermeiden. Außerdem ist die Dichtheit aller Behälter und Leitungen mit wassergefährdenden Flüssigkeiten bei Baumaschinen und -fahrzeugen zu gewährleisten.

ALLGEMEINE VERMEIDUNGSMAßNAHMEN
Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen sind nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums muss durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt werden, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen, insbesondere von Gehölzbeständen, nur durchgeführt wird, wenn die betroffenen Gehölze und Freiflächen frei von einer Quartiernutzung sind.

Die Aktivitäten der Baumaßnahme (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) müssen auf die notwendigste Fläche beschränkt werden. Außerdem ist gemäß 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.

VERFAHRENSVERMERKE

Anlage zum Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom

_____

Der Stadtentwicklungsausschuss hat am o. g. Datum beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 71.1 "Wohnen nördlich der Gustavstraße und westlich der Vormbrockstraße / Senne" - Stadtbezirk SENNE - aufzustellen.
Die in diesem Plan eingetragenen Grenzen sind verbindlich.

Bielefeld, den _____

Stadt Bielefeld
Der Oberbürgermeister
Bauamt
I. A.

- __. Ausfertigung -

BEBAUUNGSPLAN NR. 71.1

"WOHNEN NÖRDLICH DER GUSTAVSTRAßE
UND WESTLICH DER VORMBROCKSTRAßE / SENNE"

VERFAHRENSSTAND: **DATUM:**

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG
ENTWURFSBESCHLUSS
VERÖFFENTLICHUNG

PLANVERFASSER:
BAUAMT BIELEFELD, 600.32
HEMPEL + TACKE GMBH

PLANGEBIET: NÖRDLICH DER GUSTAVSTRAßE UND WESTLICH DER VORMBROCKSTRAßE

GEMARKUNG/ FLUR: GEMARKUNG SENNE, FLUR 7

KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE, AUSZUG 28.11.24

MAßSTAB: **1:1.000**

0 5 10 20 40 Meter

STADT BIELEFELD

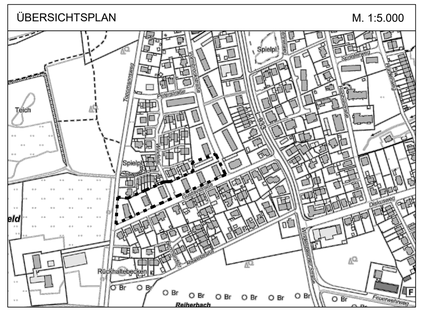
STADTBEZIRK: SENNE

BEBAUUNGSPLAN NR. 71.1

"WOHNEN NÖRDLICH DER GUSTAVSTRAßE UND
WESTLICH DER VORMBROCKSTRAßE / SENNE"

VORENTWURF

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5.000



STAND: 26.02.2025, HEMPEL +TACKE GMBH