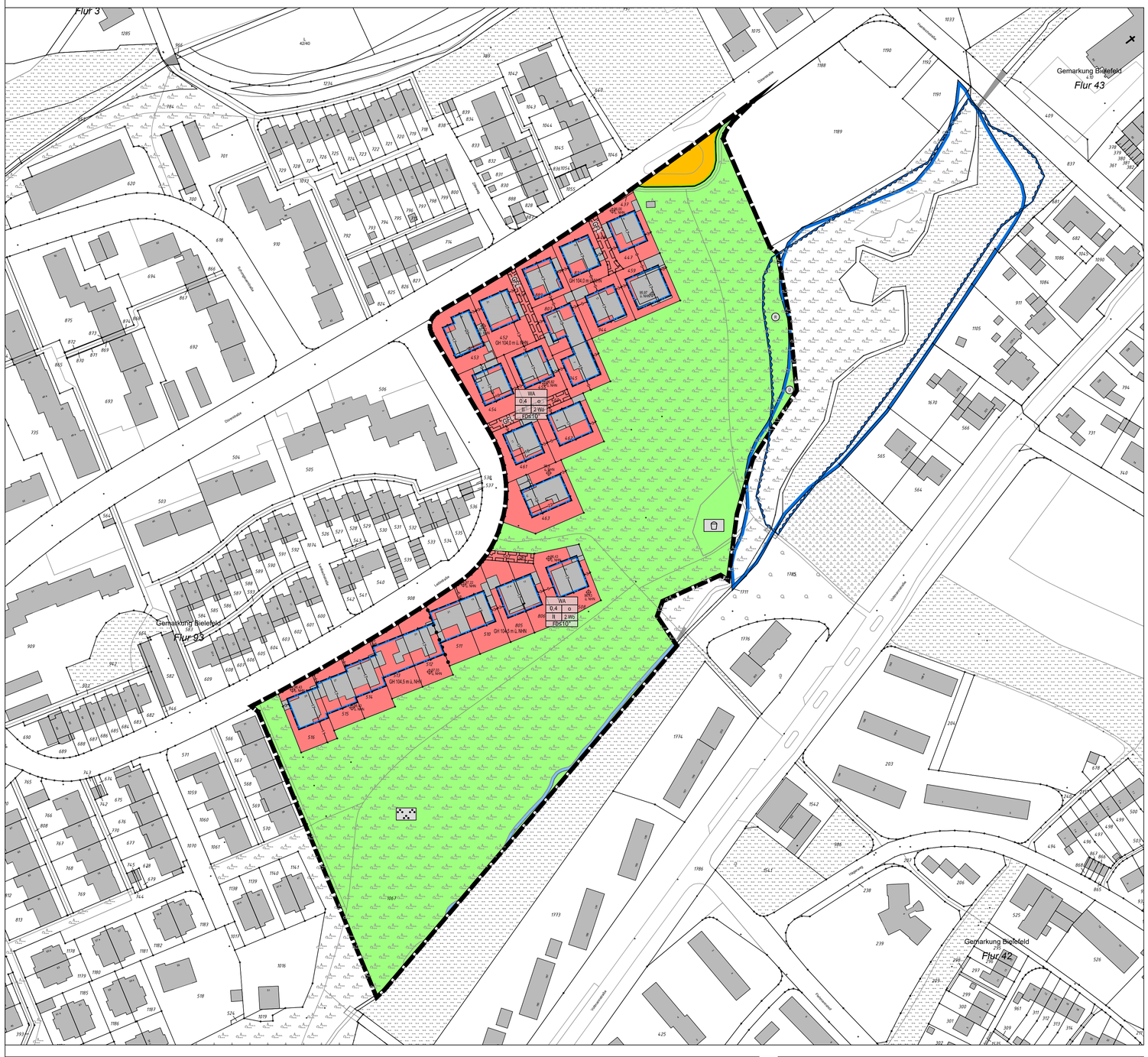
PLANZEICHNUNG



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 3. 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 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 Absätze 4 bis 10 BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 bis 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplans.

Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 89 BauO NRW 2018 in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 86 Absatz 1 Ziffer 21 BauO NRW 2018 und können gemäß § 86 Absatz 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.

BODENFUNDE

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).

KAMPFMITTEL

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. Im zu bebauenden Bereich hat noch keine Kampfmittelüberprüfung stattgefunden.

Ist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände entdeckt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Feuerwehrleitstelle (Tel. 0521/512301) oder die Polizei (Tel. 0521/5450) 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 sonstige 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.

VERFAHRENSVERMERKE

Anlage zum Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom

_____

Der Stadtentwicklungsausschuss hat am o. g. Datum beschlossen, den Bebauungsplan Nr. II/1/34.00 „Voltmannstraße - Stadtgrenze - Käthe Kollwitzstraße - Gellershagener Bach - Altdorferstraße - 1. Änderung" - Stadtbezirk Dornberg - zu ändern.

Die in diesem Plan eingetragenen Grenzen sind verbindlich.

Bielefeld, den _____

Stadt Bielefeld
Der Oberbürgermeister
Bauamt
I. A.

- __. Ausfertigung -

BEBAUUNGSPLAN NR. II/1/34.00

"VOLTMANNSTRASSE - STADTGRENZE -
KÄTHE KOLLWITZSTRASSE -GELLERSHAGENER BACH -
ALTDORFERSTRASSE - 1. ÄNDERUNG"

VERFAHRENSSTAND: **DATUM:**

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG
ENTWURFSBESCHLUSS
VERÖFFENTLICHUNG

PLANVERFASSER:

BAUAMT BIELEFELD, 600.31

PLANGEBIET:	SÜDLICH DÜRERSTRASSE UND LEIBLSTRASSE IM ÜBERGANG ZUM GRÜNZUG ENTLANG DES GELLERSHAGENERBACHS
GEMARKUNG/ FLUR:	GEMARKUNG BIELEFELD, FLUR 93
KARTENGRUNDLAGE:	LIEGENSCHAFTSKARTE, AUSZUG
MAßSTAB:	**1:1.000**

0 5 10 20 40 Meter

STADT BIELEFELD

STADTBEZIRK DORNBERG

BEBAUUNGSPLAN NR. II/1/34.00

"VOLTMANNSTRASSE - STADTGRENZE -
KÄTHE KOLLWITZSTRASSE - GELLERHAGENER BACH -
ALTDORFERSTRASSE, 1. Änderung"

VORENTWURF

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5.000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA — Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)
II — Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß
2 Wo — Zahl der Wohnungen
FD≤10° — Dachform
GH 183,5 m ü. NHN — Gebäudehöhe (GH) in Meter über Normalhöhennull (NHN), als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Absatz 1 Nummer 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze
o — offen Bauweise

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

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Absatz 1 Nummer 15 und Absatz 6 BauGB)

Öffentliche Grünflächen
Spielplatz
Parkanlage

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLSSES
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4 BauGB)

Ü — Umgrenzung von Überschwemmungsgebieten
R — Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
Bach

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Absatz 7 BauGB)
GFL — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Absatz 1 Nummer 21 und Absatz 6 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Absatz 4, § 16 Absatz 5 BauNVO)

SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND HINWEISE ZUM PLANINHALT

2111 / 2333 / 392 — Vorhandene Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
Vorhandene Bebauung mit Hausnummer
Park
Maßangaben in Meter
Grünanlage
Gartenfläche
95,97 ü. NHN — Höhen über Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN2016 *(DGM 2019)*

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Absatz 5 - 10 BauNVO)

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind folgende Nutzungen nach § 4 Absatz 2 BauNVO allgemein zulässig:

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

Im Allgemeinen Wohngebiet sind folgende Nutzungen nach § 4 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig:

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

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig:

Nr. 4 Gartenbaubetriebe,
Nr. 5 Tankstellen.

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

2.1 **Höhe baulicher Anlagen**
(§§ 16, 18 BauNVO)

2.1.1 **Maximale Gebäudehöhe**

Innerhalb des Plangebiets gelten Höchstmaße für Gebäudehöhen. Als maximale Gebäudehöhe (GH) gilt die Höhe des obersten Gebäudeabschlusses in Meter über Normalhöhennull (NHN).

Bei der Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist folgender oberer Bezugs\-punkt maßgebend:

Gesamthöhe für Gebäude mit Flachdach = oberster Abschluss der Außenwand (= Oberkante Attika) beziehungsweise oberster Abschluss der baulichen Anlage

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 (§ 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB in Verbindung mit § 18 Absatz 1 BauNVO)

3. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN
(§ 9 Absatz 1 Nummer 4 BauGB)

Carports und Garagen müssen zur Straßenbegrenzungslinie einen Abstand von mindestens 5,0 m einhalten.

(§ 9 Absatz 1 Nummer 2 in Verbindung mit § 23 Absatz 5 BauNVO)

4. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN
(§ 9 Absatz 1 Nummer 6 BauGB)

Im WA sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

5. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN
(§ 9 Absatz 1 Nummer 25 BauGB)

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind Vorgärten, d. h. Grundstücksstreifen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der straßenseitigen Baugrenze, in einer Tiefe von mindestens 3,0 m ab der Straßenbegrenzungslinie zu mindestens 50 %, als Vegetationsflächen (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Dachflächen von baulichen Hauptanlagen, Garagen und Carports sind mit einer mindestens extensiven Dachbegrünung (Substratmächtigkeit mindestens 10 cm) nach einer Sanierung beziehungsweise Neuerrichtung fachgerecht dauerhaft zu begrünen. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächen\-bereiche für erforderliche haustechnische Einrichtungen und Lichtkuppeln.

Ausnahmen:
Wenn durch die Eigentümer/Bauherrschaft nachgewiesen werden kann, dass die Umsetzung einer Dachbegrünung aus konstruktiven Gründen nicht wirtschaftlich vertretbar ist, kann auf die Umsetzung einer Dachbegrünung verzichtet werden.

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

Die Hauptdächer der baulichen Hauptanlagen sind als Flachdächer mit einer Neigung < 10° auszubilden.
Die Fassaden aneinandergrenzender baulicher Hauptanlagen (z.B. Doppelhäuser) sind in gleichem Material und gleichen Farbtönen zu gestalten.
An der Grundstücksgrenze im Bereich zwischen überbaubarer Grundstücksfläche und öffentlicher Verkehrsfläche sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig. (Stützmauern bzw. Winkelsteine sind ab einer Höhe von mehr als 0,5 m auf die zulässige Höhe der Einfriedung anzurechnen.) Auf den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen in einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig.
Sockel sind nur in einer Höhe von maximal 0,6 m zulässig.

7. SONSTIGE PLANZEICHEN GEMÄSS § 9 BAUGB

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen (§ 9 Absatz 1 Nummer 21 BauGB)

STAND: 15.05.2025, KRF