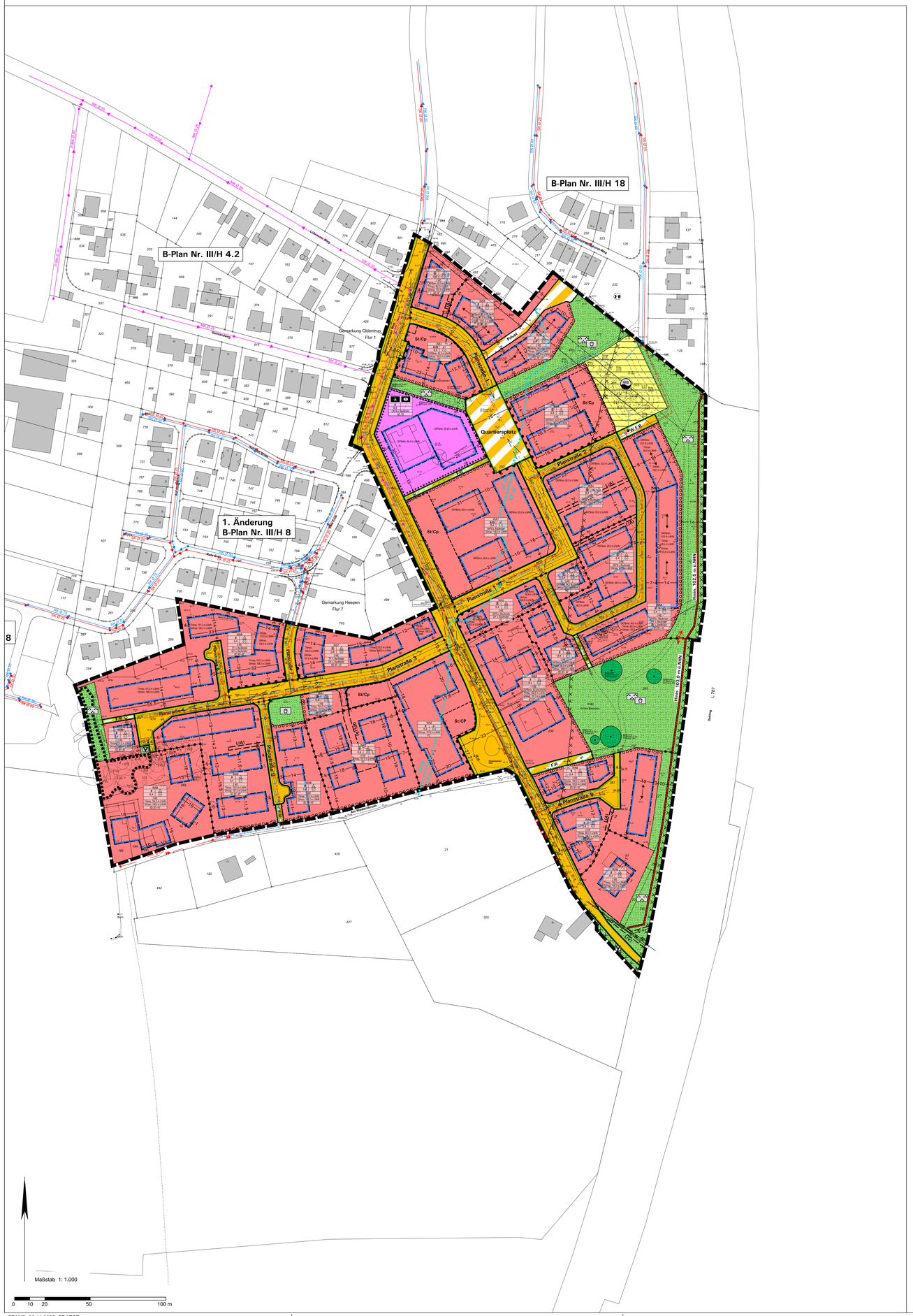
PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

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 WA1 bis WA9 des allgemeinen Wohngebiets unterscheiden sich in den zulässigen Nutzungen, Nutzungsmaßen und Gestaltungsregelungen.)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB, §§ 16 bis 20 BauNVO)

OKFBmin. ... m ü.NHN — Bauhöhe Erdgeschossfußboden in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 2016), Mindestmaß, siehe textliche Festsetzung 2.1.1
THmax. ... m ü.NHN — Traufhöhe in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 2016), Höchstmaß, siehe textliche Festsetzung 2.1.1
GHmax. ... m ü.NHN — Gesamthöhe baulicher Anlagen in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 2016), Höchstmaß, siehe textliche Festsetzung 2.1.1
0,4 — Grundflächenzahl, Höchstmaß, siehe textliche Festsetzung 2.2
GR — Geschossflächenzahl, Höchstmaß
II — Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß
II-III — Zahl der Vollgeschosse, Mindest- und Höchstmaß
(II) — 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
ED — Offene Bauweise, nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
D — Offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig
Baugrenze, siehe textliche Festsetzung 3.2
Hauptfirstrichtung und Gebäudelängsachse der Hauptbaukörper

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

St/CP — Flächen für ebenerdige Stellplätze, Carports und ergänzende Nebenanlagen, siehe textliche Festsetzung 4.1

Flächen für den Gemeinbedarf
(§ 9 Absatz 1 Nummer 5 BauGB)

Gemeinbedarfsfläche, sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen mit jeweils zugehörigen Stellplätzen und Nebenanlagen, hier:
Kindergarten/Kindertagesstätte
Tages-/Kurzzeitpflegeeinrichtungen und betreutes Wohnen sowie Beratungseinrichtungen für soziale Zwecke

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 Absatz 1 Nummer 6 BauGB)

2 WE — 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:
F/R — Fuß- und Radweg, öffentlich
Quartiersplatz — Quartiersplatz, öffentlich
W — Wirtschaftsweg, öffentlich
Privat — Privatstraße
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt für Kfz, ausgenommen Rettungsfahrzeuge und Sonderzufahrten, siehe textliche Festsetzung 6.1
Sichtfelder mit einer Schenkellänge von je 30 m, siehe textliche Festsetzung 6.2

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken sowie Führung von Versorgungsleitungen
(§ 9 Absatz 1 Nummern 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)

Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung hier:
Parkanlage/Grünzug mit Wegeverbindungen und Notwasserwegen
Parkanlage/Grünzug einschließlich Spielflächen, Wegeverbindungen und Notwasserwege
Spielplatz
V — Verkehrsgrün

Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(§ 9 Absatz 1 Nummer 21 BauGB)

L(V) — Mit Leitungs-, Betretungs- und Unterhaltungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung
GFL(A) — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger, siehe textliche Festsetzung 7.1
L(A) — Mit Leitungs-, Betretungs- 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)

Hmin. ... m — Lärmschutzwand mit Mindesthöhen in Meter über NHN, siehe textliche Festsetzung 8.1
Abgrenzung der unterschiedlichen Mindesthöhen der Lärmschutzwand
LP III / LP IV — Schutzvorkehrungen nach Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109, 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 Gehölzerhalt
(§ 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 9.8
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
<3> — 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:
vorhandene Bebauung mit Hausnummer
Flur 7 — Flurbezeichnung und Flurnummer
443 — vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein, Flurstücksnummer
eingemessene Höhen in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 2016), Vermessungsbüro Dipl.-Ing. U. Elschen, Stand 04/2024
eingemessene Baumstandorte mit Kronendurchmesser, Vermessungsbüro Dipl.-Ing. U. Elschen, Stand 04/2024 und 09/2024

Leitungstrassen, Bestand (unverbindlich):
W — Hauptwasserversorgungsleitung der Stadtwerke Bielefeld, Bestand *(Lage nicht eingemessen, bei Baumaßnahmen in den betroffenen Bereichen, wird eine Abstimmung mit dem Versorgungsträger empfohlen)*
T — Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom, Bestand *(Lage nicht eingemessen, bei Baumaßnahmen in den betroffenen Bereichen, wird eine Abstimmung mit dem Versorgungsträger empfohlen)*
N — Nachrichtenkabel der Deutschen Telekom, Bestand *(Lage nicht eingemessen, bei Baumaßnahmen in den betroffenen Bereichen, wird eine Abstimmung mit dem Versorgungsträger empfohlen)*

Entwässerungseinrichtungen, Bestand (gemäß Geodatenbestand der Stadt Bielefeld/Umweltbetrieb, 03/2023):
SK — Schmutzwasserkanal
RK — Regenwasserkanal
MK — Mischwasserkanal
DRL Ø 315 — Druckrohrleitung

Planerische Darstellungen und Hinweise:
Ausbauhöhe Straßengradiente in Meter über NHN (unverbindlich), Röver Ingenieurgesellschaft mbH, Gütersloh, Entwurfsplanung 11/2025
Geplante Entwässerungseinrichtungen (unverbindlich), Röver Ingenieurgesellschaft mbH, Gütersloh, Entwurfsplanung 11/2025, hier:
Schmutzwasserkanal
Regenwasserkanal

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

VERFAHRENSVERMERKE

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanzV 90 vom 18.12.1990.
Stand der Planunterlage 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

____ Ausfertigung

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

Der Beschluss ist ordnungsgemäß zustande gekommen.

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

Bielefeld,

_____
Oberbürgermeisterin

Dieser Bebauungsplan wird gemäß § 10 Absatz 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
Die Oberbürgermeisterin
Bauamt
I. A

BEBAUUNGSPLAN NR. III/O 17

"WOHNEN WESTLICH DES OSTRINGS,
BEIDSEITS DES BENTRUPHEIDER WEGES"

VERFAHRENSSTAND:	DATUM:
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	24.01.2023
FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG	13.02. - 03.03.2023
ENTWURFSBESCHLUSS	25.02.2025
VERÖFFENTLICHUNG	10.04. - 12.05.2025 30.05. - 30.06.2025

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

PLANGEBIET: GEBIET WESTLICH DES OSTRINGS (L 787) ZWISCHEN DEM WOHNGEBIET BENTRUPER HEIDE IM NORDEN UND DEM BENTRUPERHEIDER WEG IM SÜDEN, NÖRDLICH DER STRASSE AM MIEDERNBRUCH 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

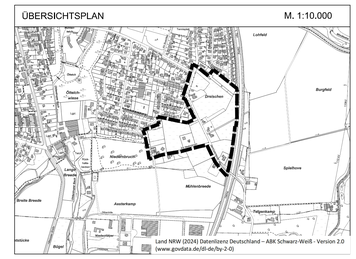
STADT BIELEFELD
STADTBEZIRK HEEPEN

BEBAUUNGSPLAN NR. III/O 17
"WOHNEN WESTLICH DES OSTRINGS,
BEIDSEITS DES BENTRUPERHEIDER WEGES"

TEIL 1 / 2: PLANZEICHNUNG

SATZUNG

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:10.000



STAND: 28.11.2025, PRAEST