
BEBAUUNGSPLAN NR. 71.1

„Wohnen nördlich der Gustavstraße und westlich der Vormbrockstraße / Senne“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 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 § 18 Absatz 1 BauNVO)

- 2.1 Innerhalb des Plangebiets gelten Höchstmaße für Gebäudehöhen. Als maximale Gebäudehöhe (GH) gilt die Höhe des obersten Gebäudeabschlusses in Meter über Normalhöhennull (NHN).
- 2.2 Überschreitungen der festgesetzten Gebäudehöhe durch untergeordnete Gebäudeteile wie z. B. technische Dachaufbauten, Antennen, Geländer, Schornsteine oder Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie um bis zu 1,0 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 betroffenen Fassadenlänge um bis zu 2,0 m ausnahmsweise zugelassen werden.
Rampen sind in einer Breite von maximal 5,0 m außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Absatz 1 Nummer 20 BauGB)

4.1 Wasserdurchlässige Stellplätze und Zufahrten:

Die Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig. Sonderstellplätze für Menschen mit Behinderungen sind von dieser Festsetzung nicht erfasst.

4.2 Private Regenrückhaltung

Das auf privaten Grundstücken zwischen Windelei und Toppmannsweg anfallende Niederschlagswasser ist über Anlagen zur Regenrückhaltung mit einer Drosselwassermenge von bis zu 8 Liter pro Sekunde und Hektar ($l/(s \cdot ha)$) zurückzuhalten und im Anschluss den Entwässerungsanlagen innerhalb der angrenzenden, öffentlichen Straßenverkehrsfläche zuzuleiten.

4.3 Versickerungsgebot

Das auf privaten Grundstücken zwischen Vormbrockstraße und Windelei anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist – soweit nicht als Brauchwasser genutzt – auf den Baugrundstücken zurückzuhalten und über die belebte Bodenzone zu versickern.

5. FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSANLAGEN UND STELLPLÄTZE

(§ 9 Absatz 1 Nummer 22 BauGB)

- 5.1 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.

6. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Absatz 1 Nummer 25 BauGB)

6.1 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 m³ 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.

6.2 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.

6.3 Baumpflanzung:

Entlang der Gustavstraße sowie des Toppmannswegs ist im Bereich der Vorgartenfläche in regelmäßigen Abständen von 10 bis 20 Metern jeweils 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 in der auf den Ausfall folgenden Pflanzzeit durch einen gleichwertigen Baum zu ersetzen.

7. BINDUNG FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(§ 9 Absatz 1 Nummer 25b BauGB)

7.1 Erhalt einzelner Bäume:

Einzelbäume, für die ein Erhaltungsgebot festgesetzt ist, sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Jegliche die Vitalität der zu erhaltenden Bäume nachhaltig beeinträchtigenden Maßnahmen sind im Schutzbereich der Bäume (entspricht der Kronentraufe zuzüglich 1,5 m) untersagt. Bei Baumaßnahmen im Wurzelbereich dieser Bäume sind Maßnahmen zum Baumschutz von einem qualifizierten Garten- und Landschaftsbaubetrieb durchzuführen. Abgängige Bäume sind in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichartig (in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 16-18 cm in 1,0 m Höhe über Wurzelhals) zu ersetzen. Stehen private Rechte Dritter einer Ersatzpflanzung an gleicher Stelle entgegen, ist die Ersatzpflanzung nahegelegen an geeigneter Stelle vorzunehmen.

8. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

8.1 Art der Einfriedung:

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

8.2 Begrünung von Abfallbehältern:

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

8.3 Gestaltung der Vorgartenfläche:

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind Vorgärten, d. h. Grundstücksstreifen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und der straßenseitigen Baugrenze, zu mindestens 50 %, bei Reihenmittelhausgrundstücken zu mindestens 25 %, als Vegetationsflächen (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb der Vorgartenfläche unzulässig.

Bei Eckgrundstücken gilt ausschließlich die der Haupteingangsseite des Gebäudes zugewandte Fläche entlang der erschließenden Straße als Vorgartenfläche.

8.4 Dachgauben:

Dachaufbauten (Gauben), Dacheinschnitte (Loggien), Zwerchgiebel und Dachvorbauten sind nur in einer Geschosebene 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 Trauflänge 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 1,5 m einhalten. Die Firstoberkante der Nebendächer muss mindestens 0,5 m unterhalb der Oberkante des Hauptfirstes liegen.

- 8.5 Dacheindeckungen sind nur in blendfreier und nicht glänzend glasierter Ausführung zulässig. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) 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 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. I S. 323) geändert worden ist;

Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (Nr. 189) 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 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2025 (GV. NRW. S. 618).

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.

Zu widerhandlungen 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.

SONSTIGE 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.

Ist bei der Durchführung des Bauvorhabens 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 Aufkantung/Schwellen gegenüber der Bezugshöhe) gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser zu schützen. Die detaillierte Ausgestaltung sollte unter Berücksichtigung der tatsächlichen bzw. geplanten Geländeverhältnisse festgelegt werden.

ANPFLANZUNGEN 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 verhindern, 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.

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 LWLArchäologie 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).

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 VERMEIDUNGSMAßNAHMENBauzeitenbeschränkung – Abbruch- und Rodungsarbeiten

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.

Der Abbruch des Gebäudes Gustavstraße 6 ist außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse (Mitte November bis Ende Februar) sowie nach einer anhaltenden Frostperiode durchzuführen.

Bei Abbrucharbeiten außerhalb dieses Zeitraums ist der Dachboden vor Beginn der Arbeiten durch eine fachkundige Person auf Fledermausbesatz zu kontrollieren und freizugeben. Wird ein Besatz festgestellt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Fledermausquartiere (vorgezogene Ausgleichsmaßnahme)

Im Plangebiet wurde im Gebäude Gustavstraße 6 ein von Fledermäusen genutztes Sommerquartier festgestellt. Vor Abbruch des Gebäudes sind als Ersatz mindestens fünf Fledermausflachkästen im räumlichen Zusammenhang (max. ca. 100,0 m Entfernung) an geeigneten Gebäuden in einer Höhe von mindestens 3,0 m anzubringen. Die Ersatzquartiere sind so anzubringen, dass ein freier Anflug gewährleistet ist und keine direkte Beleuchtung auf die Quartiere einwirkt.

Umsetzung vorhandener Nistkästen

Im Plangebiet vorhandene Nistkästen sind vor Beginn der Bauarbeiten fachgerecht innerhalb eines Radius von maximal 200,0 m um den bisherigen Standort an geeignete Bäume oder bauliche Strukturen umzuhängen.

Das Umhängen hat außerhalb der Brutzeit sowie außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen im Zeitraum Mitte November bis Ende Februar zu erfolgen. Abweichungen sind nur nach vorheriger Kontrolle auf Besatz und in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

Schutz von Gehölzen und Vegetationsbeständen während der Bauphase

Die Aktivitäten der Baumaßnahme (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) müssen auf die notwendigste Fläche beschränkt werden. Außerdem ist gemäß DIN 18920 ein Abstand von 1,5 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.

DIN-NORMEN

Die in den textlichen Festsetzungen genannten DIN-Normen können im Bauamt der Stadt Bielefeld, Bauberatung, 33602 Bielefeld eingesehen werden.